

**PENERAPAN AKAD IMBT PADA PRODUK KPR iB
DI BANK BRISYARIAH KCP UNGARAN**



TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Diploma Tiga

Disusun oleh :

Siti Ayu Maghfiroh

NIM. 1605015121

D3 PERBANKAN SYARI'AH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG

2019

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dr.H.Muchlis, M.Si.

Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis islam UIN Walisongo

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Tugas Akhir (TA)

A.n. Sdri. Siti Ayu Maghfiroh

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan sepenuhnya bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara:

Nama : Siti Ayu Maghfiroh

NIM : 1605015121

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

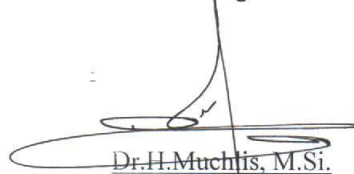
Judul Tugas Akhir : Penerapan Akad IMBT pada Produk KPR iB di Bank BRISyariah KCP Ungaran

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 16 Juli 2019

Pembimbing



Dr.H.Muchlis, M.Si.

NIP. 196101171988031002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp/Fax. (024) 7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN


Naskah tugas akhir berikut ini:

Judul : Penerapan Akad IMBT pada Produk KPR iB di Bank BRISyariah KCP
Ungaran
Nama : Siti Ayu Maghfiroh
NIM : 1605015121
Jurusan : D3 Perbankan Syariah

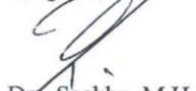
Telah diujikan dalam sidang *munaqosah* oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Diploma dalam D3 Perbankan Syariah.

Semarang, 29 Juli 2019


Ketua Sidang,


A. Turmudi, S.H., M.Ag.
NIP. 196907082005011004

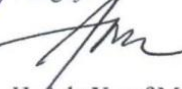
Penguji I,


Drs. Saekhu, M.H.
NIP. 196901201994031004

Sekretaris Sidang,



Dr. Muhtis, M.Si.
NIP. 196101171988031002

Penguji II,


H. Ade Yusuf Mujaddid, M.Ag.
NIP. 196701191998031002



Pembimbing


Dr. Muhtis, M.Si.
NIP. 196101171988031002

MOTTO

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.” Kaidah Fiqih.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur dan bahagia atas segala rahmat, hidayah serta inayah dari Allah SWT , penulis mempersembahkan karya tulis ini untuk:

1. Ibu dan Bapak tercinta, yang senantiasa memberikan dorongan semangat, motivasi, serta doa yang tiada henti demi keberhasilan untuk menggapai keberhasilan penulis.
2. Mbak dan adik-adikku tersayang, yang senantiasa memberikan dukungan dan do'anya untuk keberhasilan penulis.
3. Sahabat, yang selalu memberi masukan, semangat, dukungan, dan juga bantuan.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab penulis menyebutkan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pemikiran orang lain, kecuali informasi dalam referensi yang penulis jadikan bahan rujukan.

Semarang, 16 Juli 2019

Deklarator,



Siti Ayu Maghfiroh

NIM.1605015121

ABSTRAK

Penelitian ini dilatar belakangi oleh produk pembiayaan KPR di BRISyariah KCP Ungaran yang masih didominasi oleh akad murabah, padahal lebih menguntungkan bagi nasabah jika menggunakan akad IMBT. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR iB di Bank BRISyariah KCP Ungaran dan bagaimana penerapannya jika menggunakan akad IMBT.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan. Data-data dalam penelitian ini diperoleh langsung dari BRISyariah KCP Ungaran. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif, dengan menggunakan data observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian ini adalah *pertama*, mekanisme pembiayaan KPR iB di BRISyariah KCP Ungaran sama dengan BRISyariah lainnya yaitu: nasabah dan bank syariah melakukan kesepakatan untuk pembiayaan KPR dengan menggunakan akad IMBT, kemudian nasabah mengisi form pengajuan pembiayaan dan menyerahkan data-data yang diperlukan. Bank syariah melakukan BI Checking dan menganalisa kelayakan nasabah untuk menerima pembiayaan. Tahap berikutnya adalah penilaian jaminan. Jika disetujui komite pembiayaan maka nasabah dan bank syariah melakukan akad. Kemudian proses pencairan dan pembayaran kepada pihak penjual. *Kedua*, implementasi akad IMBT pada pembiayaan KPR di BRISyariah KCP Ungaran yaitu terletak pada saat bank memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli objek pembiayaan sewa yang diinginkan oleh nasabah kepada supplier, namun dokumen objek sewa tersebut diserahkan kepada bank. Kemudian bank membuat surat perjanjian untuk jual beli/hibah objek pembiayaan di akhir masa periode sewa. Nasabah membayar sewa setiap bulannya. Dan setelah masa sewa selesai objek sewa tersebut dijual/dihibahkan kepada nasabah, nasabah melakukan pembayaran sisanya (jika ada). Dokumen objek sewa diserahkan terimakan oleh bank syariah kepada nasabah setelah melakukan akad jual beli.

Kata Kunci : Implementasi akad, IMBT, KPR.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahman nirrahim

Alhamdulillahirobbil ‘aalamiin kami panjatkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT. Yang telah melimpahkan taufiq, hidayah serta inayah-Nya kepada kami semua sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir (TA) ini. Sholawat serta salam tak lupa kami haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, yang kita nantikan syafa’atnya di yaumil qiyamah. Allahumma ‘aamiin.

Alhamdulillah atas izin serta pertolongan ridlo Allah penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Diploma Tiga (D3) di Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Tugas Akhir ini berjudul “Penerapan Akad IMBT pada Produk KPR iB di Bank BRISyariah KCP Ungaran” yang disusun guna memenuhi tugas serta melengkapi syarat untuk memperoleh gelar Diploma Tiga (D3) Perbankan Syariah di Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Di kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak terkait dengan Tugas Akhir yang telah memberi dukungan moral dan bimbingannya kepada kami. Ucapan terima kasih ini kami tujukan kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan ridlo-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir..
2. Dr. H Imam Yahya, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. H. Johan Arifin, S.Ag., MM. selaku ketua prodi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
4. Dr. Muchlis, M.Si. selaku pembimbing yang bersedia membimbing penulis, memberikan waktu, tenaga, serta fikiran dalam membimbing

penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir di Fakultas Ekonomi Bisnis Islam di UIN Walisongo Semarang.

5. Keluarga besar BRISyariah KCP Ungaran yang memberi kesempatan magang dan menimba ilmu.
6. Kedua Orang Tua serta keluarga saya yang senantiasa mendoakan saya.
7. Teman-teman D3 Perbankan Syariah angkatan 2016.
8. Kepada orang tersayang dan sahabat. Khususnya Tri Wahyuni dan Sri Wartini yang memberikan saran, semangat, dukungan serta bantuan untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga penulis akan sangat berterimakasih atas kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan tugas akhir ini. Penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca umumnya.

Semarang, 16 Juli 2019

Penulis,

Siti Ayu Maghfiroh

NIM. 1605015121

DAFTAR ISI

JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	Error! Bookmark not defined.
PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI.....	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Penelitian	3
D. Manfaat Penelitian	4
E. Tinjauan Pustaka	5
F. Metode Penelitian	6
G. Metode Pengumpulan Data.....	7
H. Sistematika Penulisan	8
BAB II.....	9
KAJIAN TEORI	9
A. Teori Tentang Akad	9
B. Teori Tentang IMBT.....	16
C. Teori Tentang Pembiayaan	26
D. Teori Tentang KPR.....	31
BAB III.....	34
GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN.....	34
A. Sejarah Singkat Berdirinya PT Bank BRISyariah KCP Ungaran	34
B. Lokasi PT Bank BRISyariah KCP Ungaran	35

C. Visi dan Misi PT Bank BRISyariah KCP Ungaran	36
D. Budaya Kerja PT Bank BRISyariah KCP Ungaran	37
E. Struktur Organisasi dan Uraia Tugas	43
F. Produk-produk Usaha PT Bank BRISyariah KCP Ungaran	47
BAB IV.....	56
ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	56
A. Ketentuan Tentang KPR	56
B. Mekanisme Pembiayaan KPR di BRIS Ungaran	58
C. Implementasi Akad IMBT pada Pembiayaan KPR di BRIS Ungaran.....	59
D. Analisis Hasil Penelitian	60
BAB V	62
PENUTUP.....	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	63
C. Penutup	63
DAFTAR PUSTAKA.....	65
LAMPIRAN-LAMPIRAN	67
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut Karim (2003) Bank merupakan lembaga yang menjalankan tiga fungsi utama yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberi jasa pengiriman uang. Dalam pengoperasian perbankan ada yang menggunakan sistem bunga dan juga ada yang menggunakan sistem bagi hasil. Bank yang menggunakan sistem bunga adalah bank konvensional, sedangkan bank yang menggunakan sistem bagi hasil adalah bank syariah.

Menurut UU No.21 tahun 2008, Bank syariah atau bank islam adalah bank yang menjalankan aktivitas usahanya dengan landasan prinsip-prinsip syariah. Dalam kegiatan perbankan hal yang paling menguntungkan adalah penyaluran dana. Penyaluran dana di Bank Syariah disebut dengan pembiayaan. Pembiayaan sendiri memiliki banyak produk. Diantaranya ada yang berguna untuk pengembangan bisnis, pembiayaan umrah, pembiayaan haji, pembiayaan rumah, dan lain-lain.

Di zaman sekarang ini, masyarakat cenderung ingin memiliki rumah sendiri. Lebih mereka yang sudah berumah tangga. Untuk memiliki rumah sendiri tentu membutuhkan uang yang tidak sedikit. Dan membutuhkan waktu bertahun-tahun untuk mengumpulkan uang untuk membeli rumah tersebut. Selain itu, masyarakat juga ingin memiliki rumah siap huni untuk investasi jangka panjang dengan lokasi yang strategis. Tetapi dengan uang muka rendah juga dilindungi asuransi.

Untuk memiliki rumah sendiri tanpa menunggu lama bisa memanfaatkan produk yang dikeluarkan oleh perbankan yaitu pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah). Menurut Rifa'i (2017) produk KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan perbankan dalam

rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. KPR di perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Perbedaan ini terletak pada prinsip antara perbankan syariah yang menggunakan prinsip bagi hasil dan perbankan konvensional menggunakan prinsip bunga.

Menurut Syariah KPR Bank BRISyariah merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

Menurut Syariah Saat ini akad yang bisa digunakan untuk pengajuan Pembiayaan KPR BRISyariah iB antara lain Akad Wakalah, akad ini merupakan akad pelimpahan kekuasaan oleh Bank BRISyariah kepada nasabah, dalam hal ini Bank BRISyariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli rumah dari penjual rumah. Kemudian Akad Murabahah, akad ini merupakan akad transaksi jual beli rumah sebesar harga perolehan rumah ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana Bank BRISyariah menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan terhadap pembeli.

Selain akad tadi, akad yang digunakan dalam pengajuan pembiayaan KPR iB di BRISyariah yaitu akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT). Akad IMBT ini adalah akad transaksi sewa menyewa rumah antara bank dan nasabah, dengan biaya sewa (ujroh) yang disepakati oleh kedua belah pihak dan di akhir periode sewa bank menghibahkan atau menjual rumah tersebut menjadi milik nasabah.

Jika menggunakan akad murabahah bil wakalah ketika melakukan angsuran harga pokok pada awal periode bersifat lebih rendah dari biaya margin, namun semakin lama semakin tinggi. Dan sebaliknya angsuran margin keuntungan di awal periode bersifat tinggi dari harga pokok,

namun semakin lama semakin berkurang. Tetapi jika menggunakan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) yang berbasis sewa ini ketika melakukan angsuran harga pokok dari awal sampai akhir bersifat tetap dengan angsuran ujah di periode awal besar semakin lam semakin menurun.

Kali ini penulis lebih tertarik melakukan penelitian pembiayaan menggunakan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) karena ketika dalam perkuliahan dijelaskan oleh Pak Nashrul Zaki bahwa menggunakan akad tersebut lebih menguntungkan dan sistem pelaksanaannya sedikit berbeda dengan akad murabahah yang lebih dominan di bank syariah. Jika menggunakan akad murabahah skema yang digunakan jelas yaitu akad jual beli, namun jika menggunakan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) skema yang digunakan yaitu akad sewa terlebih dahulu baru diakhiri dengan jual beli atau hibah.

Melihat hal tersebut, peneliti berusaha mencari tahu bagaimana cara mengimplementasikan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) pada produk KPR iB di Bank BRISyariah KCP Ungaran. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dengan ini peneliti mengambil judul **“Penerapan Akad IMBT pada Produk KPR iB di Bank BRISyariah KCP Ungaran”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan KPR iB di Bank BRISyariah KCP Ungaran?
2. Bagaimana implementasi akad IMBT pada pembiayaan KPR iB di Bank BRISyariah KCP Ungaran?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah yang telah dirumuskan diatas penulis ingin mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan KPR iB di Bank

BRISyariah KCP Ungaran dan bagaimana implementasi akad IMBT pada pembiayaan KPR iB di Bank BRISyariah KCP Ungaran.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi semua pihak yang terkait baik penulis, mahasiswa, dosen, maupun bank.

1. Bagi Penulis

- Peneliti ini merupakan kesempatan yang baik bagi penulis untuk dapat menerapkan ilmu yang didapat di bangku perkuliahan.
- Peneliti dapat menambah wawasan bagaimana pengimplementasian akad Ijarah Mutahiya Bitamlik (IMBT) pada produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan peneliti mampu menyelesaikan Tugas Akhir (TA).

2. Bagi Mahasiswa

- Mahasiswa dapat mendapat wawasan bagaimana pengimplementasian akad IMBT yang sesungguhnya di Perbankan.
- Mahasiswa juga dapat menjadikan penelitian ini sebagai referensi dalam tugas kuliah.

3. Bagi Dosen

- Dapat melaksanakan program kerja Program Studi D3 Perbankan Syariah.
- Dapat membantu mahasiswa menjebatani ke dunia kerja.

4. Bagi Bank

- Dapat menjadi masukan kritik dan saran guna bahan evaluasi bank di masa datang.
- Dapat dijadikan bahan dalam penyampaian pembiayaan KPR yang menggunakan akad IMBT terhadap nasabah.
- Dapat dijadikan motivasi untuk meningkatkan jumlah nasabah pembiayaan KPR yang menggunakan akad IMBT.

- Bank BRISyariah lebih banyak dikenal melalui proses pembuatan penelitian ini.
- Dapat dijadikan bank sebagai peningkatan kualitas pelayanan pembiayaan terhadap nasabah.

E. Tinjauan Pustaka

Untuk mendukung dalam penyusunan tugas akhir ini, maka penulis perlu merujuk dari beberapa buku dan hasil penelitian terdahulu yang relevan berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, diantaranya :

1. Tugas Akhir yang berjudul “Implementasi Akad Murabah pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto” karya Pipit Setyaningtyas jurusan D3 Manajemen Perbankan Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto tahun 2016 hasil penelitian ini adalah pembiayaan pada produk KPR. Yang membedakannya adalah akadnya dan tempat penelitiannya, disini penulis meneliti tentang penerapan akad IMBT pada produk KPR di Bank BRISyariah KCP Ungaran.
2. Skripsi yang berjudul “Implentasi Akad Murabahah dalam pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi secara Syariah di Bank Tabungan Negara KC Syariah Surakarta” karya Abdul Azziz Herawanto Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta tahun 2009 hasil penelitian ini adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Yang membedakannya adalah akadnya dan tempat penelitiannya, disini penulis meneliti tentang penerapan akad IMBT pada produk KPR di Bank BRISyariah KCP Ungaran.
3. Jurnal yang berjudul “Impementasi Akad Murabahah dan Ijarah Mutahiyah Bit Tamlik pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi” karya Winda Ika Pratiwi dan Moch Novi Rifa’i Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Malang.

4. Jurnal yang berjudul “Analisis Implementasi Akad Ijarah Mutahiyyah Bittamlik dalam Produk Pembiayaan KPR iB pada BRIS KCP Soreang Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor. 09/DSN-MUI/IV/2000” karya Meisya Safira, Asep ramdan Hidayat, dan Maman Surahman Program Studi Keungan & Perbankan Syariah, Fakultas Syariah Universitas Islam Bandung.
5. Jurnal yang berjudul “Implementasi Ijarah dan IMBT pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta” karya Mila Sartika dan Hendri Hermawan Adinugraha Dosen Universitas Dian Nuswantoro Semarang tahun 2016.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian lapangan, artinya data-data yang diperoleh dari hasil studi lapangan yang mengambil lokasi di BRISyariah KCP Ungaran dengan pertimbangan penulis yakni lokasi tempat Praktek Kerja Lapangan/ PKL/ Magang.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis pendekatan kualitatif yang bertujuan untuk menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang yang diamati secara ilmiah.

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Menurut Moleong (2006) Sumber data primer adalah sumber data utama yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat ukur atau alat pengambilan data langsung pada subjek dengan sumber informasi yang dicari. Data Primer ini data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian,

dalam hal peneliti memperoleh data atau informasi diperoleh langsung dari BRISyariah KCP Ungaran melalui proses wawancara.

b. Sumber Data Skunder

Data Skunder adalah data pendukung yang diperoleh dari pihak lain dengan tujuan untuk menganalisa data primer. Data skunder atau informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian yang bersifat publik dari penelitian ini adalah penelitian terdahulu serta buku, majalah yang berkaitan.

G. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang di gunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Metode penelitian ini yaitu berupa pengumpulan data dengan tanya jawab dengan secara langsung dengan petugas/pegawai yang bersangkutan. Metode ini merupakan cara yang banyak digunakan, wawancara adalah salah satu teknik pengumpulan data, dimana peneliti dapat melaksanakan tanya jawab secara langsung dengan pegawai atau pimpinan BRISyariah KCP Ungaran mengenai data-data tentang penerapan akad IMBT pada Produk KRP di Bak BRISyariah KCP Ungaran.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah studi mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, surat kabar, majalah, prasasti, notulen, agenda rapat tahunan. Metode ini digunakan untuk mendapatkan data mengenai gambaran umum penerapan akad IMBT pada produk KPR di BRISyariah KCP Ungaran.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mendapat gambaran dan informasi yang jelas tentang tugas akhir ini, maka penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut.

Bab Pertama, merupakan pendahuluan. Pada bab ini meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab Kedua, merupakan kajian teori meliputi kajian teori tentang akad, kajian teori tentang IMBT, kajian teori tentang pembiayaan, dan teori tentang KPR.

Bab Ketiga, merupakan gambaran umum BRISyariah KCP Ungaran. Pada bab ini berisi tentang sejarah umum perbankan syariah, visi dan misi BRISyariah KCP Ungaran, struktur organisasi, dan produk-produk BRISyariah KCP Ungaran.

Bab Keempat, merupakan pembahasan mengenai bagaimana mekanisme pembiayaan KPR iB di BRISyariah KCP Ungaran dan implementasi akad IMBT pada produk KPR iB di BRISyariah KCP Ungaran.

Bab Kelima, dalam bab ini merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan atas penelitian serta rekomendasi.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Teori Tentang Akad

1. Pengertian Akad

Menurut Darsono (2017), salah satu prinsip mu'amalah adalah 'an tharadhin atau asas kerelaan atau konsensualisme para pihak yang melakukan akad. Asas konsensualisme menekan adanya kesempatan yang sama bagi pihak untuk menyatakan keinginannya dalam melakukan transaksi. Dalam islam suatu akad baru lahir setelah dilaksanakan pernyataan kehendak penawaran (ijab) dan kehendak penerimaan (qabul).

Kerelaan merupakan persoalan batin yang sulit diukur kebenarannya, maka manifestasi dari suka sama suka itu diwujudkan dalam bentuk akad. Akadpun menjadi salah satu proses dalam pemilikan sesuatu. Secara bahasa akad adaalah: "ikatan, perjanjian atau kesempatan oleh beberapa pihak." Sedangkan pengertian akad menurut terminologi fiqih terbagi pada pengertian umum dan khusus, akad dalam pengertian umum adalah: "segala yang diinginkan manusia untuk mengerjakannya, baik bersumber dari keinginan satu pihak seperti waqah atau bersumber dari dua pihak seperti jual beli." Pengertian akad dalam makna khusus adalah: "ketertarikan antara ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) dengan cara yang disyariatkan yang berpengaruh terhadap objek transaksinya."

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad merupakan ikatan antara ijab dan qabul yang menunjukkan adanya kerelaan kedua belah pihak yang memunculkan akibat hukum terhadap objek yang diakadkan tersebut.

2. Landasan Akad

Al Maidah ayat 1 menurut Darsono (2017)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ....^ج

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqa-aqad itu...”

Dalam ayat ini menjelaskan bahwa akad tersebut berarti janji. Janji antara Allah dengan hambanya. Dan antara hamba dengan hamba yang lain. Karena setiap mu'min wajib menepati janji mereka.

Hadist tentang Akad menurut (isl19)

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُوسُفَ، أَخْبَرَنَا مَالِكٌ، عَنْ نَافِعٍ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍ، رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: الْمُتَبَايعَانِ كُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ عَلَى صَاحِبِهِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا إِلَّا بَيْعَ الْخِيَارِ. (أُخْرِجَهُ الْبُخَارِيُّ وَمُسْلِمٌ)

Hadist dari abdullah bin Yusuf, dari malik, dari nafi', dari abdullah bin amar, semoga Allah meridhoi semuanya. Sesungguhnya Nabi SAW bersabda: “dan dua orang yang jual beli, masing-masing diantaranya boleh melakukan khiyar atas lainnya selama keduanya belum berpisah, kecuali jual beli khiyar.”

Maksud dari hadist tersebut yaitu dua orang yang melakukan akad mempunyai hak masing-masing untuk memilih asal keduanya saling rela dan suka sama suka.

3. Rukun dan Syarat Akad

Agar suatu akad dikatakan sah maka harus memenuhi rukun juga syaratnya. Menurut Darsono (2017), dalam menentukan rukun dan syarat akad, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama. Rukun menurut ulama mazhab Hanafi adalah: “apa yang eksistensi sesuatu tergantung kepadanya dan merupakan unsur esensial dari sesuatu tersebut.” Maka yang menjadi rukun akad di kalangan mazhab Hanafi

adalah sighat akad yaitu ijab dan qabul, karena hakikat dari akad adalah ikatan antara ijab dan qabul. Menurut mazhab ini subjek akad dan objek akad tidak termasuk rukun karena kedua unsur tersebut merupakan sesuatu yang diluar esensi akad. Sedangkan rukun menurut Jumhur Ulama rukun akad ada tiga, yaitu subjek akad, objek akad, dan pernyataan pelaku (sighat akad).

Adapun syarat akad menurut Darsono (2017) sebagai berikut:

- a. *Aqid* (subjek akad) disyaratkan bagi subjek hukum adalah baligh dan berakal atau memenuhi hukum. Orang yang cakap hukum merupakan orang yang dapat mengetahui baik atau buruknya suatu perbuatan, sehingga dapat mempertanggungjawabkan prbuatannya.
- b. *Ma'qud 'alaih* (objek akad), disyaratkan :
 1. Sesuatu yang diakadkan harus ada ketika akad, maka tidak sah melakukan akad terhadap sesuatu yang tidak ada seperti jual beli ijon. Namun menurut pendapat Ibnu Qayyim dan sebagian pengikut Imam Hanbali bahwa objek akad tidak disyaratkan pada waktu akad, tetapi boleh tidak ada waktu akad dengan syarat diketahui ciri-ciri barangnya secara spesifik sehingga tidak menimbulkan *gharar* (ketidakjelasan/samar-samar).
 2. Objek akad adalah sesuatu yang dibolhkan syariat, maka tidak dibenarkan melakukan akad terhadap sesuatu yang dilarang agama seperti jual beli khamar/ miras dan narkoba.
 3. Dapat diserahterimakan, maka tidak sah melakukan akad terhadap sesuatu yang tidak dapat diserahterimakan seeperti jual beli burung di udara.
 4. Objek yang diakadkan diketahui oleh kedua belah pihak yang berakad. Keharusan mengetahui objek akad yang diakadkan ini menurut para fuqaha adalah menghindari perselisihan antara para pihak yang berakad. Hal ini berdasarkan larangna yang terdapat dalam hadist nabi yang melarang ba'i gharar dan ba'i majhul (jual beli dalam komoditas yang tidak diketahui).

5. Bermanfaat, baik manfaat yang dapat diperoleh berupa materi ataupun immateri, artinya jelas kegunaannya yang terkandung dalam apa yang diadakan tersebut.
- c. Sighat akad, merupakan sesuatu yang bersumber dari dua orang atau lebih yang melakukan akad yang menunjukkan tujuan kehendak batin mereka yang melakukan akad. Sighat akad terdiri dari ijab dan qabul. Ijab merupakan pernyataan yang menunjukkan kerelaan pihak yang menawarkan atau mengawali akad. Sedangkan qabul merupakan respond yang disebutkan kemudian yang berasal dari salah satu pihak yang berakad yang menunjukkan kesepakatan dan kerelaannya sebagai jawaban dari ucapan pertama. Ijab dan qabul disyaratkan memenuhi hal-hal sebagai berikut:
- Jelas menunjukkan ijab dan qabul, artinya masing-masing dari ijab dan qabul jelas menunjukkan maksud dan kehendak dari dua orang yang berakad.
 - Bersesuaian antara ijab dan qabul, kesesuaian itu dikembalikan kepada setiap yang diadakan. Bila seseorang mengatakan jual maka jawabannya adalah beli atau sejenisnya. Bila terjadi perbedaan antara ijab dan qabul maka akad tidak sah.
 - Bersambungnya antara ijab dan qabul. Ijab dan qabul terjadi pada satu tempat yang sama jika kedua belah pihak hadir bersamaan. Atau pada suatu tempat yang diketahui oleh pihak yang tidak hadir dengan adanya ijab.
 - Keinginan untuk melakukan akad pada saat itu.
4. Berakhirnya Akad
- Menurut Darsono (2017), Akad dapat berakhir sebab *fasakh* (pemutusan) atau kematian. Berikut ini akan diuraikan satu persatu hal yang menyebabkan akad berakhir:
- a. Berakhir akad dengan sebab *fasakh*. Akad *fasakh* karena beberapa sebab kondisi:

- *Fasakh* dengan sebab akad *fasid* (rusak). Apabila terjadi akad *fasid* seperti jual beli majhul (objek jual beli tidak jelas), atau jual beli untuk waktu tertentu, maka jual beli itu wajib di *fasakh*kan oleh kedua belah pihak atau oleh hakim, kecuali bila terdapat penghalang untuk mem*fasakh*kan seperti barang yang dibeli telah dijual atau dihibahkan.
- *Fasakh* dengan sebab *khiyar* (pilihan). Terhadap orang yang punya hak *khiyar* boleh *memfasakh*kan akad. Tetapi pada *khiyar aibi* (aib) kalau sudah serah terima menurut Hanafiyah tidak boleh mem*fasakh*kan akad melainkan atas kerelaan atau berdasarkan keputusan hakim.
- *Fasakh* dengan *iqalah* (menarik kembali). Apabila salah satu pihak yang berakad merasa menyesal dikemudian hari maka dia boleh menarik kembali akad yang telah terlaksana berdasarkan kerelaan pihak lain.
- *Fasakh* karena tidak ada *tanfiz* (penyerahan barang/harga). Misalnya pada akad jual beli barang rusak sebelum serah terima maka akad ini menjadi *fasakh*.
- *Fasakh* karena jatuh tempo (habis waktu akad) atau terwujudnya tujuan akad. Akad *fasakh* dan berakhir dengan sendirinya karena habis waktu akad atau terwujudnya tujuan suatu akad. Seperti akad *ijarah* berakhir dengan habisnya waktu *ijarah*.

b. Berakhir Akad Karena Kematian

Akad yang berakhir karena kematian dari salah satu pihak yang berakad diantaranya adalah *ijarah*. Menurut Hanafiyah *ijarah* berakhir dengan sebab meninggalnya salah seorang yang berakad karena akad ini adalah *akad lazim* (mengikat kedua belah pihak). Sengankan menurut para ulama selain Hanafiyah akad *ijarah* tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak dari dua orang yang berakad. Begitu juga dengan akad *rahn*, *kafalah*, *syirkah*,

wakalah, muzara'ah, musyqaqah. Akad ini berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad.

5. Fungsi Akad dalam Transaksi Keuangan

Menurut Darsono (2017) penerapan berbagai macam bentuk dari produk dengan akad yang melekat pada masing-masing produk memiliki beberapa keuntungan, terutama dalam kelangsungan kegiatan operasional perbankan dan lembaga keuangan syariah lainnya. Beberapa fungsi dari akad di dalam transaksi keuangan antara lain:

a. Kejelasan antara bentuk transaksi halal dan haram

Beragam bentuk kebutuhan oleh masyarakat menuntut tersedianya jenis-jenis transaksi keuangan atau perbankan yang dapat memadai kebutuhan tersebut. Tingkat keragaman yang cukup tinggi dalam industri perbankan syariah membuka kemungkinan terjadinya penurunan tingkat kepatuhan karena kurang jelasnya pemilahan antara produk yang halal dan haram. Adanya akad diharapkan berfungsi sebagai alat pembeda yang jelas dari suatu keuangan yang berlaku pada saat ini.

b. Kesamaan pemahaman dan cara pandang antara bank dan pengawas

Transparansi dan kesamaan cara pandang akan meningkatkan efektivitas dan efisiensi kegiatan pengawasan operasional perbankan syariah.

c. Menentukan tingkat fleksibilitas secara efisien

Dengan adanya proses akad, para pelaku perbankan syariah akan memiliki kemampuan untuk dapat melihat batas-batas yang wajar dalam penyusunan suatu produk perbankan syariah.

d. Menjaga kepentingan nasabah

Manfaat utama dari adanya akad transaksi perbankan syariah pada akhirnya adalah untuk memberikan kenyamanan dan keamanan bagi nasabah perbankan syariah yang secara prinsip memiliki kebutuhan untuk mendapatkan pelayanan jasa

perbankan dan keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

6. Akad dalam Industri Keuangan Syariah

Dalam industri keuangan syariah terdapat berbagai macam produk beserta akadnya. Menurut Darsono (2017) akad yang berhubungan dengan kegiatan usaha keuangan syariah dapat digolongkan kedalam transaksi untuk mencari keuntungan (tijari) dan transaksi tolong menolong yang tidak untuk mencari keuntungan (tabarru').

1. Akad Tijari

Menurut Karim (2003) akad tijari merupakan segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction* (mencari keuntungan). Menurut Darsono (2017) pada akad tijari terdapat beberapa kategori:

- a. Akad yang termasuk dalam jual beli (*ba'i*), yaitu *al musawama* (jual beli tunai), *al muarabahah* (pembayaran dengan margin), dan *ba'i bitsaman ajil* (pembayaran tunda), *ba'i salam* dan *ba'i istisnha'* (penyeraahan tunda), serta *sharf* (jual beli mata uang).
- b. Akad yang termasuk dalam kategori kontrak bagi hasil dimana dalam kategori ini terbagi menjadi dua bentuk, yaitu:
 - Kemitraan umum, terdapat beberapa akad yaitu *syirkah a'mal* (kemitraan jasa), *syirkah wujuh* (kemitraan nama baik), *syirkah al amwal* (kemitraan modal), *muzara'ah* (pengelolaan ladang), *musaqah* (pengairan ladang), dan *mukhabarah* (pembibitan)
 - Al mudharabah, terdapat dua macam, yaitu *mudharabah mutlaqah* (tidak terikat) dan *mudharabaah muqayyadah* (terikat).
- c. Akad yang berbasis sewa menyewa, yang termasuk dalam kategori ini adalah akad ijarah.
- d. Akad yang berbasis imbalan. Akad yang termasuk dalam kategori ini adalah akad ju'alah.

2. Akad Tabarru'

Menurut Karim (2003) akad tabarru merupakan segala macam bentuk perjanjian yang menyangkut *non profit transaction* (tidak mencari keuntungan). Akad ini dilakukan dengan tujuan untuk tolong menolong dalam rangka berbuat kebaikan. Menurut Darsono (2017) akad tabrru tergolong dalam beberapaa, yaitu:

- a. Akad dengan pola titipan, yaitu *wadi'ah*. Akad wadi'ah terbagi menjadi akad *wadi'ah yad amanah* (titipan murni) dan akad *wadi'ah yad dhamanah* (titipan dengan tanggung jawab terhadap penggantian).
- b. Akad dengan pola pinjaman. Akad ini terdapat dua macam yaitu *qardh* (pinjaman) dan *qardhul haasan* (pinjaman kebaikan).
- c. Akad dengan pola tabarru'. Yang termasuk dalam akad ini yaitu: akad *wakalah* (perwakilan), akad *kafalah* (jaminan), akad *hawalah* (pengalihan utang) dan *rahn* (gadai). Dalam akad aakad tersebut terdapat imbaalan (*fee*) yang dikenakan meskipun termasuk dalam tolong menolong yang dikenal dalam istilah ujah (*fee*).
- d. Akad dengan pola tolong menolong. Akad tersebut diantaranya: hibah, waqf, shadaqah, dan hadiah.

B. Teori Tentang IMBT

1. Konsep Umum Ijarah Muntahiya Bittamlik

Menurut Drs. Ismail (2011) *Ijarah muntahiya bittamlik* disebut juga dengan *ijarah wa iqtina* adalah perjanjian sewa antara pihak pemilik aset tetap (*lessor*) dengan penyewa (*lessee*), atas barang yang disewakan yang mana penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir . *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam perbankan dikenal dengan *financial lease*, yaitu gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada masa akhir sewa,

penyewa diberi hak opsi untuk membeli aset yang disewa. Dengan demikian, kepemilikan aset yang disewa akan berubah dari milik yang menyewakan (*lessor*) atau menjadi milik penyewa (*lessee*).

Ijarah Muntahiya bi al-tamlik adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan objek sewa. Menurut Drs. Ismail (2011) dalam *ijarah muntahiya bi al-tamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini :

- a. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Adapun bentuk alih kepemilikan *ijarah muntahiya bi al-tamlik* antara lain:

- a. Hibah diakhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dihibahkan kepada penyewa.
- b. Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa aset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.
- c. Harga ekuivalen dalam periode sewa, yaitu ketika membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan ekuivalen.
- d. Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.

Kontrak *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* (IMBT) merupakan kontrak sewa yang terikat oleh jangka waktu. Menurut Drs. Ismail (2011) IMBT berakhir dalam beberapa hal :

- a. Masa kontrak berakhir, pembayaran sewa dilakukan sesuai perjanjian.
- b. Masa kontrak belum berakhir, namun penyewa membayar seluruh biaya sewa sesuai dengan kontrak. Bank syariah akan memberikan diskon karena penyewa membayar lebih cepat dibandingkan dengan masa pembayarn sesuai dengan perjanjian. Besarnya diskon tergantung dengan kebijakan bank syariah.
- c. Masa kontrak belum berakhir, namun penyewa tidak lagi membayar sewa. Dalam hal ini terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, sehingga objek sewa boleh diambil oleh bank syariah.
- d. Objek sewa hilang. Apabila objek sewa hilang, maka pelunasan dilakukan oleh asuransi yang telah menutup atas kerugian karena kehilangan dan atas kerusakan objek sewa.

Menurut Drs. Ismail (2011) manfaat dalam transaksi al ijarah untuk bank adalah untung sewa dan kembalinya uang pokok. Namun ada resiko yang mungkin terjadi dalam al ijarah adalah sebagai berikut:

- a. *Default*, nasabah tidak membayar sewa dengan sengaja sementara objek sewa masih dimanfaatkan oleh nasabah.
- b. Rusak, aset ijarah rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank.
- c. Berhenti, nasabah berhenti di tengah kotrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

Menurut Hasanudin (2017) adapun ragam produk IMBT antara lain sebagai berikut:

1. Pembiayaan kepemilikan rumah tetap
2. Pembiayaan kepemilikan rumah toko(ruko)
3. Pembiayaan kepemilikan rumah kost (rukost)
4. Pembiayaan kepemilikan eskalator/lift
5. Pembiayaan kepemilikan kendaraan roda dua
6. Pembiayaan kepemilikan kapal laut dan udara (angkatan)
7. Pembiayaan kepemilikan jaring penangkap ikan
8. Pembiayaan kepemilikan alat-alat berat
9. Pembiayaan kepemilikan mesin produksi
2. Landasan Syariah Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Landasan akad IMBT antara lain, sebagai berikut :

- a. Menurut Nainggolan (2016) Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT

Dimana dalam ketentuan umum fatwa yang dimaksud disebutkan bahwa akad IMBT boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah (Fatwa DSN No.9/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad IMBT. Adapun rukun dan syarat yang berlaku pada fatwa DSN MUI No.9/DSN-MUI/IV/2000 yaitu: *Pertama*, shigat ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak. *Kedua*, pihak-pihak yang berakad terdiri atas pemberi sewa, dan penyewa. *Ketiga*, objek akad ijarah, yaitu manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.

Menurut Meisya Safira Dalam Fatwa DSN MUI No.9/DSN-MUI/IV/2000 juga memuat tentang kewajiban lembaga keuangan syariah sebagai pemberi manfaat barang atau jasa

yaitu: pertama, menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan. Kedua, menanggung biaya pemeliharaan barang. Ketiga, menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewaskan.

2. Perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kemudian ketentuan kedua dari fatwa DSN menyebutkan ketentuan bahwa ketentuan tentang IMBT, yaitu sebagai berikut:

1. Pihak yang melakukan IMBT harus melaksanakan akad ijarah dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli ataupun pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah wa'd yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah ijarah selesai.

Adapun ketentuan ketiga yaitu :

1. Jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
 2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.
- b. Al Qur'an menurut Nainggolan (2016)

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي
الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۚ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ
بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلَخِيًّا ۖ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka kehidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggalkan sebagian dari mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian kebaikan mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Al-Zukhruf : 32).

Maksud dari ayat tersebut yaitu sesungguhnya Allah yang telah membagi-bagikan rizki kepada hambanya. Sebagian ada yang ditinggal, sehingga ada yang lemah miskin dan ada yang kaya dan kuat, agar sebagian yang lain melengkapi yang lainnya. Dan rahmat Allah lebih baik dari harta yang kamu kumpulkan.

c. Al-Hadist menurut Umam (2013)

Ahmad Abu Daud dan An-Nasa meriwayatkan dari Saad bin Abi Saad bin abi Waqqash r.a. berkata: *“Dahulu kami menyewa tanah dengan ijarah (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak.”*

Transaksi IMBT dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) yang nantinya akan terjadi perpindahan kepemilikan (hak milik) bisa melalui akad hibah, atau melalui akad jual beli. IMBT bertujuan untuk mengatasi permasalahan kontemporer yang semakin banyak. Permasalahan tersebut di antaranya adalah bagaimana seorang nasabah dapat memiliki benda yang sangat

dibutuhkannya dengan cara menyicil dengan cara yang dibenarkan oleh syariat.

Al ijarah mutahiyah bitamlik memiliki banyak bentuk, bergantung pada apa yang disepakati kedua belah pihak yang berkontrak. Misalnya, al ijarah dan janji menjual, nilai sewa yang mereka tentukan dalam al ijarah, harga barang dalam transaksi jual, dan kapan kepemilikan dipindahkan.

Menurut Drs. Ismail (2011) Ada dua bentuk akad IMBT :

a. Ijarah dengan janji akan menjual pada akhir masa sewa

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa (alternatif 1) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir masa periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang tersebut di akhir periode. Dengan demikian pada akhir masa sewa barang tersebut berubah kepemilikannya dari pihak yang menyewakan menjadi milik pihak penyewa.

b. Ijarah dengan janji untuk memberikan hibah pada akhir masa sewa

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa (alternatif 2) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank

dapat menghibahkan barangtersebut di akhir periode sewa kepada pihak penyewa.

3. Rukun dan Syarat IMBT

Menurut Drs. Ismail (2011) rukun dan syarat IMBT sebagai berikut:

a. Rukun

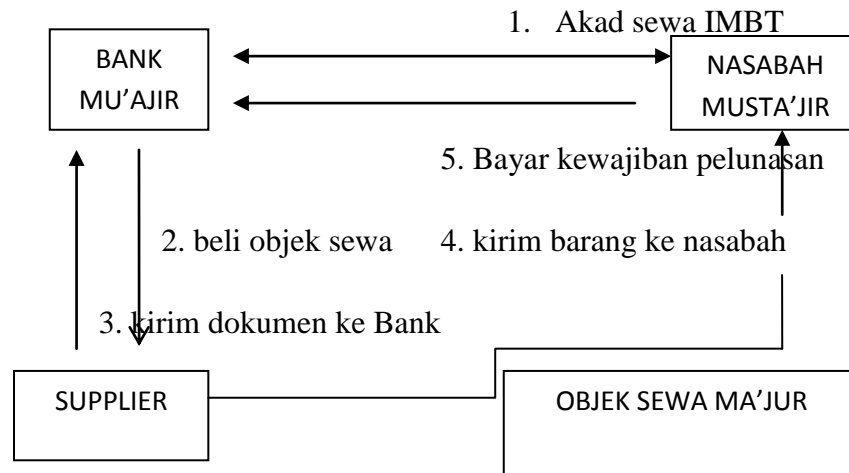
- Penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan lesse, yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam aplikasi perbankan, penyewa adalah nasabah.
- Pemilik barang (*mu'ajjir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
- Barang/objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan, biasanya dalam bentuk aset tetap yang berwujud.
- Harga sewa/manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu'ajjir*.
- Ijab kabul, adalah serah terima barang.

b. Syarat

- Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad.
- *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam islam, dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi IMBT harus diberikan *lesse* kepada *lessor*.

4. Skema Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Bank Syariah

Menurut Drs. Ismail (2011) dalam bank syariah ijarah muntahiya bittamlik biasa disingkat dengan IMBT. Dalam skema IMBT, dapat menggambarkan skema pembiayaan IMBT dengan jelas sebagai pada skema berikut ini.



Keterangan :

- 1) Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Dalam akad, dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan oleh lessee kepada lessor, hak opsi lessee setelah masa sewa berakhir, dan ketentuan lainnya.
- 2) Bank syariah membeli objek sewa dari supplier. Aset yang dibeli oleh bank syariah sesuai dengan kebutuhan lessee.
- 3) Setelah supplier menyiapkan objek sewa, kemudian supplier mengirimkan dokumen barang yang dibeli ke bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada supplier.
- 4) Supplier mengirimkan objek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah. Barang-barang yang dikirim tidak disertai dengan dokumen, karena dokumen barang diserahkan kepada bank syariah.
- 5) Setelah menerima objek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Imbalan yang diterima oleh bank syariah disebut pendapatan sewa. Biaya sewa dibayar oleh nasabah kepada bank syariah pada umumnya

setiap bulan. Bila jangka waktu berakhir, dan nasabah memilih opsi untuk membeli objek sewa, maka nasabah akan membayar sisanya (bila ada) dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.

5. Implementasi IMBT

Menurut Drs. Ismail (2011) implementasi pembiayaan IMBT sebagai berikut :

a. Ma'jur (objek sewa)

Barang-barang yang bisa digunakan sebagai objek sewa pada umumnya adalah aset tetap yang meliputi : properti, peralatan, alat transportasi, dan aset tetap lainnya. Jenis, ukuran, kualitas, dan kuantitas objek sewa harus jelas dan ditulis dalam akad.

b. Musta'jir (penyewa)

Bank sebagai pihak yang menyewakan, tidak memiliki tempat untuk menyimpan objek sewa bila masa sewa berakhir. Dengan demikian, maka dalam akad sudah disebutkan adanya kewajiban bagi lesse untuk membeli objek sewa pada saat masa berakhir. Ketentuan lain, bahwa selama masa sewa, lessee dilarang menyewakan kepada pihak lain.

c. Ujrah (harga sewa)

Harga sewa dan harga beli sudah ditetapkan pada saat penanda tangan akad sewa di awal perjanjian. Biaya sewa yang dibayar oleh lessee merupakan biaya sewa, bukan angsuran.

d. Jangka waktu

Jangka waktu bisa bervariasi antara jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang, tergantung pada harga nominal objek sewa dan kemampuan nasabah. Pada umumnya IMBT diberikan dalam jangka panjang, dan paling lama sesuai dengan nilai ekonomis objek sewa.

e. Pembayaran biaya sewa

Biaya sewa harus dibayar oleh penyewa secara rutin sampai dengan jatuh tempo. Bila nasabah mengalami wan-prestasi, atau adanya penundaan pembayaran, maka permasalahan ini bisa dilakukan dengan musyawarah. Bila penundaan dilakukan dengan sengaja, maka bank syariah bisa memberikan denda atas keterlambatan, dan keterlambatan pembayaran biaya sewa akan dimasukkan dalam rekening sosial atau dana titipan sosial. Pendapatan denda bukan merupakan pendapatan operasional bank syariah.

C. Teori Tentang Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut Binti Nur Asiyah (2015) pengertian pembiayaan menurut Kamus Pintar Ekonomi Syariah, Pembiayaan diartikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa : a). Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah. b). Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah mutahiyah bitamlik. c). Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, istisna'. d). Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh. e). Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa; berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah serta UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak yang lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Menurut Drs. Ismail (2011) pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.

Menurut UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan dalam pasal 1 nomor 12 yang berbunyi ; *“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”* dan nomor pasal 13 yang berbunyi : *“Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha,atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musharakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijara wa iqtina).”*

2. Landasan tentang Pembiayaan

Al Qur'an

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ
إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“dan jika orang itu dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan sebagian atau semua utang itu, lebih baik bagimu jika kamu mengetahui” Al Baqarah;280.

Maksud dari ayat tersebut yaitu apabila orang mempunyai hutang, maka berilah tangguh waktu sampai Allah memberikan rizki untuk melunasi apa yang menjadi hutang orang tersebut. Dan apabila kamu

menggugurkan sebagian atau seluruh hutang tersebut, maka akan lebih baik bagimu untuk dunia maupun akhirat.

Hadist sesuai Fatwa DSN MUI tentang pembiayaan berbasis teknologi informasi.

“perdamaian dapat dilakukan antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal, dan menghalalkan yang haram. Dan kaum muslimin terikat syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal, dan menghalalkan yang haram.” Hadist Nabi SAW riwayat tirmidzi dari kakenya amr bin ‘auf al muzani, dari riwayat hakim dari kakeknya katsir bin abdillah bin aun.

Maksud dari hadist tersebut yaitu kaum muslimin yang berjuang untuk mendapatkan harus memperhatikan aturan-aturan yang berlaku sesuai syariat islam. Harus bisa membedakan mana yang halal dan haram.

3. Tujuan Pembiayaan

Menurut Arifin (2010) dalam membahas tujuan pembiayaan, mencakup lingkup yang luas. Pada dasarnya terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dengan pembiayaan, yaitu sebagai berikut:

- a. *Profitabilitas*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterima. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsur keamanan sekaligus juga unsur keuntungan dari suatu pembiayaan, sehingga kedua unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pembiayaan yang terjelma dalam bentuk hasil yang diterima.
- b. *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan profitabilitas dapat benar-

benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan yang diharapkan menjadi kenyataan.

4. Fungsi Pembiayaan

Dalam dunia perokonomian, fungsi pembiayaan menurut Arifin (2010) sebagai berikut:

a. Dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang

Para nasabah menyimpang uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan, deposito. Uang tersebut dalam presentase tersebut ditingkatkan kegunaanya oleh bank. Dengan demikian dana yng mengendap di bank tidaklah diam tetapi disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat.

b. Meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan dari bank dapat memproduksi bahan jadi sehingga *utility* dari bahn tersebut meningkat, mislanya pengikatan *utility* dari kelapa ke kopra selanjutnya menjadi minyak goreng.

c. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti giro bilyet, wesel, dan lain sebagainya.

d. Menimbulkan kegairahaan berusaha masyarakat

Manusia selaalu berusaha dengan berbagai macam usaha untuk memenuhi kebutuhannya dan kekurangannya dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itu, maka pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya.

e. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Pengusaha yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti dikembalikan dalam struktur modalan, maka peningkatan akan terus menerus. Dengan peningkatan terus menerus tentu pajak perusahaan juga akan bertambah.

f. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Bank sebagai lembaga pembiayaan tidak saja bergerah dalam negeri tetapi juga luar negeri. Negara-negara kaya atau yang ekonominya kuat, demi persahabatan antar negara banyak memberikan bantuan kepada negara-negara yang sedang berkembang. Bantuan tersebut dapat berupa pembiayaan dengan syarat-syarat ringan, yaitu bagi hasil yang relatif murah dan jangka waktu penggunaan yang panjang.

5. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut Arifin (2010) dilihat dari tujuannya pembiayaan dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan yang lainnya guna memenuhi keputusan dalam konsumsi. Pembiayaan konsumtif dibagi dua yaitu untuk umum dan untuk pemerintah. Pembiayaan untuk umum dapat memberikan fungsi yang bermanfaat, terutama dalam mengatasi kegiatan produksi/distribusi mengalami gangguan. Sedangkan pembiayaan untuk pemerintah, di satu pihak akan membawa kesulitan-kesulitan bagi pemerintah sendiri karena dapat mengakibatkan inflasi, dan pihak lain akan menjadi beban masyarakat dalam bentuk pajak yang luar biasa.

2. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif bertujuan untuk memungkinkan penerimaan pembiayaan dapat mencapai tujuannya yang apabila tanpa pembiayaan tersebut tidak mungkin dapat diwujudkan.

Sedangkan menurut Binti Nur Asiyah (2015) jenis pembiayaan di Bank Syariah sebagai berikut :

1. Pembiayaan Modal Kerja Syariah
2. Pembiayaan Investasi Syariah
3. Pembiayaan Konsumtif Syariah
4. Pembiayaan Sindikasi
5. Pembiayaan berdasarkan take over
6. Pembiayaan Letter of Credit.

D. Teori Tentang KPR

1. Pengertian KPR

Menurut Syariah pembiayaan KPR merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Adapun akad yang digunakan untuk pengajuan pembiayaan KPR BRISyariah iB terdiri dari :

- a. Akad Wakalah adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh Bank BRISyariah kepada nasabah, dalam hal ini Bank BRISyariah mewakili kepada nasabah untuk membeli rumah dari penjual rumah atau developer (pengembang)
- b. Akad Murabahah adalah akad transaksi jual beli rumah sebesar harga perolehan rumah ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana Bank BRISyariah menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

- c. Akad Ijarah Mutahiyyah Bit Tamlik (IMBT) adalah akad transaksi sewa menyewa rumah antara bank dan nasabah, dengan biaya sewa (ujrah) yang disepakati oleh kedua belah pihak dan di akhir periode sewa bank mengijabkan rumah tersebut menjadi milik nasabah.
2. Adapun tujuan dari KPR menurut Syariah sebagai berikut :
 1. Pembelian properti.
 2. Pembangunan dan renovasi rumah.
 3. Take over/pengalihan pembiayaan KPR.
 4. Refinancing/pembiayaan kembali. Pemberian fasilitas ini kepada nasabah KPR dimana dananya dapat digunakan untuk berbagai macam kebutuhan konsumtif selama analisa dan perhitungan kemampuan pembayaran kembali oleh nasabah memenuhi syarat dan ketentuan, fasilitas ini wajib menggunakan akad IMBT.
3. Landasan tentang KPR menurut Jama'ah Ansharusyi Syariah (2016)
Al Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ

“hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah secara tidak tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” Al Baqarah;282.

Maksud dari ayat diatas yaitu bolehnya akad hutang piutang, sedangkan hutang adalah kredit. Sehingga ayat diatas menjelaskan bahwasannya kredit diperbolehkan.

Hadits

اِشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا
بِنَسِيئَةٍ، وَرَهْنَهُ دِرْعَهُ

“Rasulullah SAW membeli sebagian bahan makanan dari orang yahudi dengan pembayaran dihutang dan beliau juga menggadaikan perisai kepadanya” (HR. Bukhari No. 2096 dan Muslim No. 1603)

Maksud dari hadist tersebut yaitu rasulullah membeli bahan makanan dengan cara hutang, itulah hakikatnya sebuah kredit.

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Singkat Berdirinya PT Bank BRISyariah KCP Ungaran

PT Bank BRISyariah KCP Ungaran terletak di Jl. Diponegoro NO.745 Ruko No.3 Ungaran Square, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah adalah salah satu Bank Umum Syariah (BUS) dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. yang terletak di Jakarta.

Menurut artikel (2017) Berawal dari akuisisi dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Nank Jasa Arta pada 19 desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 november 2008 PT Bank BRISyariah Tbk. secara resmi beroperasi. Kemudian PT Bank BRISyariah Tbk. merubah kegiatan yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan yang berdasarkan prinsip syariah.

Dua tahun lebih PT Bank BRISyariah Tbk. hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan financial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan yang lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellent) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT Bank BRISyariah ditengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT Bank BRISyariah Tbk. yang mampu melayani masyarakat dikehidupan yang modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan

putih sebagai benang merah dengan brand PT Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk.

Aktivitas PT Bank BRISyariah Tbk. semakin kokoh setelah pada 19 desember 2008 ditandatangani dengan akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Untuk melebur kedalam PT Bank BRISyariah Tbk (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan Bapak Ventje rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank BRI Syariah Tbk.

Logo PT Bank BRISyariah dengan pendar cahaya benar-benar menjadi acuan perusahaan dalam mengembangkan usahanya sehingga PT Bank BRISyariah menjadi bank yang dituju karena dapat memenuhi berbagai kebutuhan nasabah. Sejak tahun 2010 menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT Bank BRISyariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan fokus pada segmen menengah bawah, PT Bank BRISyariah menargetkan menjadi bank yang ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT Bank BRISyariah Tbk merintis sinergi dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. dengan memanfaatkan jaringan kerja PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. sebagai kntor layanan dalam mengembangkan bisnis yang berfokus pada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip syariah.

B. Lokasi PT Bank BRISyariah KCP Ungaran

PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Ungaran yang terletak di Jl. Diponegoro No.745 Ruko No.3 Ungaran Square, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang, Jawa Tengah merupakan lokasi yang menguntungkan dikarenakan:

1. Lokasinya terletak sangat strategis dimana terletak di Jalan Raya Kab. Ungaran.
2. Lingkungannya ramai karena berdekatan dengan sekolah, perumahan, gereja sehingga mudah dijangkau oleh nasabah.

C. Visi dan Misi PT Bank BRISyariah KCP Ungaran

Logo PT Bank BRISyariah



a. Visi

Visi adalah penggambaran maksud dan tujuan organisasi yang seharusnya dilakukan dan menjadi kerangka dalam pengambilan keputusan yang memberikan arah positif pada proses kerja. Visi dari BRI KCP Ungaran adalah “Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan yang lebih bermakna.”

b. Misi

Misi adalah peran yang dimainkan pada kondisi perusahaan yang sekaligus memuat tujuan yang hendak dicapai. Adapun misi PT Bank BRISyariah KCP Ungaran adalah:

1. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi keragaman kebutuhan finansial nasabah.
2. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
3. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun dan dimanapun.

4. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

D. Budaya Kerja PT Bank BRISyariah KCP Ungaran

a. Budaya Kerja PT Bank BRISyariah KCP Ungaran

Budaya kerja PT Bank BRISyariah KCP Ungaran adalah “PASTI OKE” yitu kepanjangan dari kata Profesional, Antusias, Penghargaan terhadap SDM, Tawakkal, Integritas, Orientasi Bisnis, dan Kepuasan Pelanggan.

1. Profesional

Kesungguhan dalam melaksanakan tugas sesuai standart teknis dan etika yang ditentukan. Sikap-sikap yang menunjukkan hal profesional :

- a. Bekerja dengan standart yang terbaik.
- b. Selalu berupaya meningkatkan pengetahuan dan keterampilan diri secara terus menerus.
- c. Menjaga rahasia perusahaan.
- d. Bekerja secara fokus dan sepenuh hati disiplin tinggi.
- e. Berani mengambil keputusan.
- f. Menghargai atasan, rekan kerja, dan anak buah.
- g. Selalu berupaya menemukan dan mengembangkan gagasan-gagasan baru agar perusahaan mempunyai daya saing yang tinggi.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap profesional:

- a. Bekerja tanpa arah.
- b. Bekerja tanpa standart kerja yang jelas.
- c. Teledor.
- d. Ragu-ragu dalam mengambil keputusan.
- e. Mudah berpuas diri atas pengetahuan dan keterampilan yang dimiliki.
- f. Senang merendahkan dan mendiskreditkan orang lain.
- g. Menolak ide-ide baru yang diperlukan untuk kemajuan.

2. Antusias

Bersemangat atau memiliki dorongan berperan aktif dan mendalam dalam setiap aktivitas kerja. Adapun hal-hal yang tergantung dalam aspek antusias:

Hal-hal yang menunjukkan sikap antusias:

- a. Selalu bersemangat dalam kondisi apapun demi menghasilkan kinerja baik.
- b. Berusaha menggunakan berbagai cara terbaik demi pencapaian sasaran kerja perusahaan secara optimal.
- c. Menyikapi teguran atau kritik sebagai bagian dari proses pembelajaran untuk menjadi lebih baik.
- d. Produktif dalam bekerja dengan tetap mengedepankan efektivitas dan efisiensi kerja.
- e. Bergairan untuk secara berkesinambungan untuk meningkatkan kemampuan diri
- f. Secara maksimal menggunakan sarana dan prasarana yang ada demi mencapai kinerja terbaik perusahaan.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap antusias:

- a. Bersikap santai.
 - b. Menelantarkan sarana dan prasarana perusahaan.
 - c. Menunda pekerjaan.
 - d. Mudah kehilangan semangat saat menemukan kesulitan dalam melaksanakan tugas.
 - e. Bersikap tidak acuh dan asal-asalan.
 - f. Kecewa dan putus asa saat mendapatkan kritik atau teguran.
 - g. Tidak mempedulikan kualitas kerja.
3. Penghargaan terhadap SDM

Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya yang optimal mulai dari perencanaan, perekrutan, pengembangan dan pemberdayaan SDM yang berkualitas serta memperlakukannya dengan baik sebagai

individu maupun kelompok berdasarkan azas saling percaya, terbuka, adil dan menghargai.

Hal-hal yang menunjukkan sikap penghargaan terhadap SDM:

- a. Memberikan penghargaan terhadap kinerja yaang baik dan memberikan hukuman atau sanksi terhadap kinerja yang buruk.
- b. Konsisten melaksanakan program pengembangan kompetensi.
- c. Berkomitmen mengembangkan ketrampilan kepemimpinan yang berkualitas.
- d. Melakukan program pengembangan karil secara terbuka dan adil.
- e. Menciptakan lingkungan kerja yang menyehatkan, bermartabat serta dapat menunjang pencapaian kinerja optimal secara individu dan kelompok.

Hal-hal yang tidak menunjukan sikap penghargaan terhadap SDM:

- a. Tidak ada konsekuensi apapun baik atas kinerja baik ataupun buruk.
- b. Mengabaikan pengembangan kepemimpinan yang handal.
- c. Menjalankan progra pengembangan SDM tanpa arah.
- d. Tidak membangun lingkungan kerja yang menunjang pencapaian sasaran kerja.
- e. Bersikap pilih kasih dan diskriminasi dalam pelaksanaan rekruiten dan seleksi.

4. Tawakkal

Optimis diawali dengan doa bersungguh-sungguh yang dimanefestasikan dengan berusaha serta bekerja secara bersungguh-sungguh dan diakhiri dengan keikhlasan atas apapun kinerja yang dicapai.

Hal-hal yang menunjukkan sikap tawakkal:

- a. Mengawali setiap kegiatan dengan berdoa.
- b. Bersyukur atas kinerja yang dicapai.

- c. Melakukan perencanaan kerja yang jelas, sistematis dan dapat diukur.
- d. Senang berbagi dengan karyawan lain.
- e. Bekerja secara teliti.
- f. Senang membantu rekan kerja dan anak buah untuk mencapai tujuan bersama.
- g. Memiliki semangat dan dorongan untuk selalu belajar dan meningkatkan kemampuan diri agar menjadi lebih baik.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap tawakkal:

- a. Lalai berdoa.
- b. Suka pamer.
- c. Banyak mengeluh.
- d. Bekerja tanpa perencanaan.
- e. Bekerja tanpa pertimbangan dalam.
- f. Bersikap malas.
- g. Bersikap pelit terhadap sesama karyawan.
- h. Tidak bersedia membantu rekan kerja yang mengalami kesulitan.
- i. Ceroboh.
- j. Mudah menyerah.

5. Integritas

Kesesuaian dan konsisten antara perkataan dan perbuatan dalam menerapkan nilai-nilai, etika, kebijakan, peraturan perusahaan serta senantiasa memegang teguh etika profesi dan etika bisnis, bahkan dalam situasi sulit sekalipun. Hal-hal menunjukkan sikap integritas:

- a. Jujur dan dapat dipercaya.
- b. Dapat diandalkan.
- c. Selalu menepati janji.
- d. Secara konsisten bekerja dengan baik dengan atau tanpa pengawasan.
- e. Berani menyampaikan kebenaran secara etis.
- f. Berani mengakui kekurangan diri.

- g. Menjalankan ketentuan, etika profesi dan etika bisnis dengan baik.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap integritas:

- a. Berbohong.
- b. Berbuat curang.
- c. Ingkar janji.
- d. Menyalahgunakan wewenang dan kepercayaan yang diberikan.
- e. Menghindar untuk menyampaikan kebenaran demi kepentingan pribadi.
- f. Keras kepala.
- g. Selalu mencari alasan untuk menutup kesalahan yang dilakukan.
- h. Bertindak tanpa aturan dan etika.

6. Berorientasi Bisnis

Tanggap terhadap perubahan dan peluang bisnis serta selalu berpikir dan berbuat untuk memberikan nilai tambah bagi perusahaan. Adapun hal-hal yang menunjukkan sikap berorientasi bisnis:

- a. Berorientasi pada keuntungan perusahaan dengan tetap berlandaskan pada etika bisnis.
- b. Menguasai pengetahuan produk perusahaan.
- c. Kreatif dan inovatif dalam mengembangkan bisnis perusahaan.
- d. Menerapkan prinsip-prinsip Prudensial Banking dan manajemen risiko yang sehat.
- e. Menyatu dengan pasar.
- f. Proaktif dengan meningkatkan kinerja perusahaan.
- g. Sadar biaya.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap berorientasi pada bisnis:

- a. Bisnis tanpa perhitungan.
- b. Tidak memiliki pengetahuan tentang produk perusahaan.
- c. Enggan berkreasi dan berinovasi.

- d. Mengabaikan prinsip-prinsip prudential banking dan manajemen risiko.
- e. Tidak peduli dengan pasar.
- f. Apatis
- g. Boros.

7. Kepuasan Pelanggan

Memiliki kesadaran serta tindakan bertujuan untuk memuaskan nasabah internal an eksternal perusahaan. Hal-hal yang menunjukkan sikap kepuasan pelanggan:

- a. Memperlakukan nasabah dengan ramah dan sopan.
- b. Memberikan layanan yang cepat.
- c. Memberikan layanan yang melebihi harapan.
- d. Mudah dihubungi dan tanggap.
- e. Berkomitmen terhadap janji yang diberikan.
- f. Bertindak sebagai pendengar yang baik.
- g. Berperilaku menyenangkan sehingga nasabah merasa nyaman.
- h. Menjaga kebersihan dan kerapian kantor.

Hal-hal yang tidak menunjukkan sikap kepuasan pelanggan:

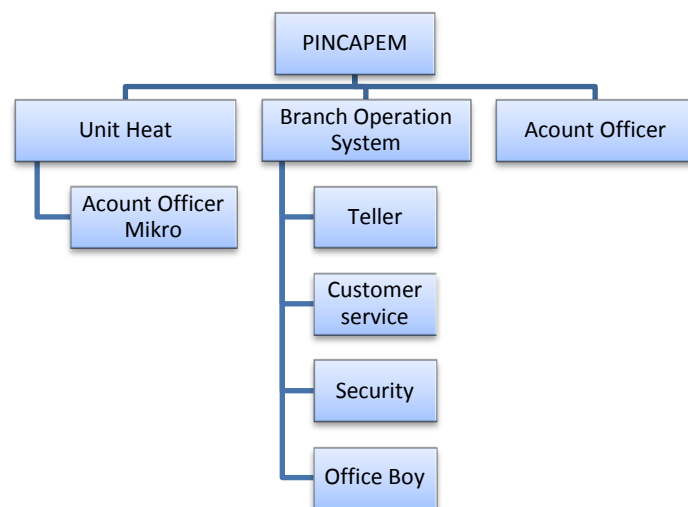
- a. Tidak bersikap ramah dan sopan terhadap nasabah.
- b. Memberikan layanan yang tidak istimewa.
- c. Kurang tanggap.
- d. Tidak peduli dengan keadaan nasabah.
- e. Tidak memberikan perhatian terhadap situasi lingkungan.
- f. Ingkar janji.

b. Budaya Apel Pagi PT Bank BRISyariah KCP Ungaran

Apel pagi dilakukan setiap hari tepat pada pukul 07.30 WIB oleh semua karyawan ataupun pegawai Bank BRISyariah KCP Ungaran. Setiap apel pagi diawali dengan pembacaan doa, pembacaan ayat suci Al-Qur'an, pembacaan asmaul husna dan dilanjutkan penyampaian informasi ataupun briefing anggota atau penyampaian motivasi.

E. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas

Langkah utama dalam mencapai tujuan sebuah organisasi adalah dengan merencanakan dan merumuskan struktur organisasi yang sesuai dengan kondisi dan kebutuhan. Agar tujuan dapat tercapai, maka orang yang bekerja harus mengetahui dan mengerti akan tugasnya, tanggung jawab dan wewenang. Untuk menggambarkan sistematis hubungan kerjasama maka harus ada struktur organisasi yang jelas. Adapun struktur organisasi pada PT Bank BRISyariah KCP Ungaran sebagai berikut:



Keterangan :

- | | | |
|-------------------------|---|------------------------------------------------------------------|
| 1. Pincapem | : | Teguh Widodo |
| 2. Unite Head | : | Ahmad Nural |
| 3. Branch Operation Spv | : | Dani Martiani Anisya |
| 4. Acount Officer Mikro | : | Widha Widhyarni
Sudarsono
Irvan Yadis Rukmana
Dharu BP. |
| 5. Acount Officer | : | Bambang Purnomo
Erva Sovianto |
| 6. Custemer Service | : | Niken Septia Dewi |

- | | | |
|---------------|---|-------------------|
| 7. Teller | : | Adlina Izza Putri |
| 8. Security | : | Toha |
| | | Dian Supriyanto |
| 9. Office Boy | : | Ari |

Adapun uraian tugas, tanggung jawab dan wewenang dari setiap divisi yaitu:

1. Pincapem : membantu, merencanakan, mengkoordinir semua kegiatan kantor cabang yang meliputi kegiatan pemasaran dan operasional untuk menjamin tercapainya target yang telah ditetapkan secara efektif dan efisien untuk bank.
2. Branch Operasional Supervisor:
 - a. mengkoordinir terlaksananya operasional bank untuk mendukung pertumbuhan bisnis dengan cara memberikan service juga layanan yang terbaik sehingga transaksi dari nasabah di kantor cabang dapat diselesaikan dengan baik.
 - b. Membuat laporan Profsit (saldo-saldo rekening perantara, kebakaran, dll).Membuat laporan pajak.
 - c. Membuat laporan CIS (Cash In Save).
 - d. Membuat laporan CIT (Cash In Transit) / Setor kas ke BRI.
 - e. Laporan Surat Berharga (Bilyet, buku tabungan dll.).
 - f. Otorisasi pembuatan rekening dan penutupan rekening.
 - g. Otorisasi deposito.Konseling ke CS dan Teller.
 - h. Pencairan pembiayaan mikro.
3. Customer Service:
 - a. Memberi pelayanan kepada nasabah dalam memberikan informasi produk.
 - b. Membantu nsabah dalam pembukaan rekening tabungan dan deposito.
 - c. Membantu nasabah dalam peutupan rekening tabungan dan deposito.Memberikan informasi saldo simpanan nasabah.

- d. Melayani ganti buku tabungan dan ganti ATM. Melayani registrasi e-channel seperti BRISonline, internetbanking, SMS banking dll.
 - e. Menerima berkas pengajuan pembiayaan dari calon debitur.
 - f. Menyediakan materai untuk akad pembiayaan maupun belat deposito, dan bertanggung jawab atas pengelolaannya.
 - g. Membuat surat keluar dan memo internal.
 - h. Bertanggung jawab atas penomoran surat keluar, surat masuk dan memo internal dan bertanggung jawab atas pengarsipannya.
 - i. Menyimpan berkas dan tabungan deposito.
 - j. Memberikan pelayanan informasi perbankan lainnya kepada nasabah, terutama pada saat melayani permasalahan transaksi nasabah.
4. Teller:
- a. Menerima setoran dari nasabah baik tunai maupun non tunai, kemudian memposting di sistem komputer bank.
 - b. Melakukan pembayaran tunai kepada nasabah yang bertransaksi tunai di bank dan melakukan posting di sistem komputer.
 - c. Melayani penarikan lalu memposting di sistem komputer.
 - d. Bertanggung jawab atas kesesuaian kas yang ada di sistem dengan yang ada di terminalnya. Menghitung transaksi harian.
 - e. Menghitung uang dan menyortir uang (mempisahkan uang yang bagus untuk dimasukkan ke mesin ATM).
5. Account Officer :
- a. Funding :
 - Mencari atau menghubungi nasabah potensial
 - Memberikan informasi seperti brosur dan menjelaskan hasil perkembangan usaha perusahaan kepada nasabah.
 - b. Lending :
 - Bertanggung jawab dalam upaya menyalurkan dana bank dalam bentuk pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat yang dinilai produktif.

- Mencari nasabah yang potensial untuk dijadikan nasabah yang layak diberikan fasilitas pembiayaan.
- Melakukan analisa untuk menentukan layak tidaknya pengajuan pembiayaan dari masyarakat.
- Bertanggung jawab atas pengembalian dana yang telah disalurkan.
- Melakukan penagihan, pengawasan, dan pembinaan terhadap nasabah yang telah memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank.

6. Unit Heat:

- a. Melakukan pelayanan dan pembinaan kepada nasabah peminjam.
- b. Menyusun rencana pembiayaan.
- c. Menerima berkas pengajuan pembiayaan.
- d. Melakukan analisis pembiayaan.
- e. Mengajukan berkas pembiayaan yang telah dianalisis kepada pihak komisi pembiayaan.
- f. Melakukan administrasi pembiayaan.
- g. Melakukan pembinaan anggota pembiayaan agar tidak macet.
- h. Membuat laporan perkembangan pembiayaan.
- i. Membuat akad pembiayaan.

7. Account Officer Mikro:

- a. Menawarkan dan menjual produk kepada nasabah yang ada dengan sebaik-baiknya.
- b. Bertanggung jawab secara langsung kepada UH terhadap hasil kinerja dan pencapaian target simpanan (DPK).
- c. Memberikan pelayanan sebaik-baiknya dan cross selling kepada nasabah untuk mencapai tingkat kepuasan nasabah.
- d. Melakukan kegiatan pemasaran untuk dana pihak ketiga (DPK).
- e. Membuat rencana kunjungan kepada nasabah dalam rangka mencapai dana simpanan (DPK).
- f. Menjaga hubungan yang baik dengan nasabah agar dana simpanannya tidak keluar.

- g. Melaksanakan perintah atasan guna menunjang kegiatan bisnis bank.
- 8. Office Boy:
 - a. Bertanggung jawab menjaga kebersihan dan merawat lingkungan disekitar kantor dan didalam kantor dan alat-alat kantor.
 - b. Melayani perintah yang menjadi kebutuhan kantor dan karyawan.
 - c. Menyediakan minum untuk tamu dan semua karyawan kantor.
 - d. Membantu mengoperasikan mesin foto copy jika dibutuhkan.
- 9. Security:
 - a. Bertanggung jawab dan mengendalikan keamanan lingkungan kantor dari segala bentuk kejahatan, ancaman keamanan atau yang membuat keonaran di lingkungan kantor.
 - b. Bertanggung jawab menjaga dan memelihara semua aset yang ada dilingkungan kantor dari ancaman kejahatan.
 - c. Bertanggung jawab melindungi karyawan, nasabah atau tamu dari ancaman gangguan keamanan dan kejahatan.
 - d. Membantu karyawan kantor melayani CS disaat jam kerja.
 - e. Menjaga dan memelihara ketertiban lingkungan.
 - f. Mengatur parkir kendaraan dan mempersilahkan nasabah yang datang ke kantor.
 - g. Membantu mengontrol dan mematikan semua peralatan kantor, lampu, AC, atau semua jenis peralatan yang menggunakan listrik saat karyawan selesai bekerja.
 - h. Bertanggung jawab mengunci semua pintu saat jam kantor selesai dan membukaan kembali pintu kantor saat jam kerja mulai.
 - i. Meyerahkan semua kunci kepada penanggung jawab.

F. Produk-produk Usaha PT Bank BRISyariah KCP Ungaran

- a. Produk Penghimpunan Dana

Diantara produk penghimpunan dana BRI Syariah KCP Ungaran adalah sebagai berikut :

 - 1. Tabungan Faedah BRI Syariah IB

Tabungan Faedah BRI Syariah IB merupakan produk tabungan BRI Syariah berdasarkan prinsip titipan atau menggunakan akad Wadiah Yad Dhamanah, dimana simpanan dan dana nasabah penabung dapat dimanfaatkan oleh bank dan diambil setiap saat oleh nasabah. Tidak ada bagi hasil ataupun imbalan yang disyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian bonus yang bersifat sukarela/kebijakan bank, tidak disyaratkan dan tidak informasikan secara lisan maupun tertulis oleh pihak bank. Mempermudah transaksi untuk sehari-hari.

Keunggulan dari produk ini adalah gratis biaya administrasi tabungan & kartu ATM untuk saldo diatas Rp 50.000,-. Dan mendapat potongan administrasi sebesar Rp 12.500,-, untuk saldo dibawah Rp 50.000,-. Subsidi 50% untuk biaya tarik tunai, cek saldo, transfer jaringan ATM BRI, Prima, ATM Bersama dan debit Prima berlaku untuk saldo sebelum transaksi lebih dari Rp 500.000,-, jika saldo sebelum transaksi kurang dari Rp 50.000,- maka akan dikenakan tarif normal. Pembukaan rekening Tabungan Faedah BRI Syariah IB setoran awal minimal Rp 100.000,- dan setoran selanjutnya minimal Rp 10.000,-. Dan apabila dilakukan penutupan rekening maka akan dikenai biaya sebesar Rp. 25.000,-, buku rekening rusak atau hilang maka akan dikenai biaya sebesar Rp 5.000,-, dan apabila ATM rusak atau hilang maka akan dikenai biaya sebesar Rp.15.000,-.

2. Tabunganku

Tabunganku BRI Syariah IB merupakan produk tabungan BRI Syariah berdasarkan prinsip titipan atau menggunakan akad Wadiah Yad Dhamanah, dimana simpanan dan dana nasabah penabung dapat dimanfaatkan oleh bank dan diambil setiap saat oleh nasabah. Tidak ada bagi hasil ataupun imbalan yang disyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian bonus yang bersifat

sukarela/kebijakan bank, tidak disyaratkan dan tidak informasikan secara lisan maupun tertulis oleh pihak bank. Dan transaksi hanya bisa dilakukan di kantor cabang Bank BRISyariah.

Setoran awal Rp 20.000,- , setoran minimum selanjutnya Rp 10.000,- dan minimum saldo mengendap adalah Rp 20.000,-. Jika terjadi rekening Dormant akan dikenai biaya sebesar Rp 2.000,- untuk penutupan dikenai biaya Rp 20.000,-. Keunggulan produk ini sendiri adalah bebas biaya administrasi bulanan dan bebas biaya penggantian buku tabungan jika hilang/rusak. Namun kekurangan dari tabunganku ini yaitu hanya bisa dilakukan transaksi layanan di kantor cabang Bank BRI Syariah.

3. Tabungan Haji BRI Syariah IB

Tabungan Haji BRI Syariah merupakan produk tabungan BRI Syariah yang di desain untuk membantu individu dalam merencanakan pemenuhan biaya penyelenggaraan ibadah haji. Produk ini dikhususkan untuk memenuhi biaya perjalanan ibadah haji yang dikelola secara amanah dan bersih sesuai dengan akad Mudharabah Mutlaqah. Tabungan haji BRI Syariah IB telah tergabung dengan layanan SISKOHAT (Sistem Koordinasi Haji Terpadu) yang memungkinkan nasabah haji memperoleh kepastian porsi dari Kementerian Agama pada saat jumlah tabungan ini menggunakan sistem bagi hasil dimana nasabah akan mendapatkan nisbah sebesar 1,5% setiap tahun.

4. Tabungan Impian BRI Syariah IB

Tabungan Impian BRI Syariah IB adalah tabungan berjangka dari BRI Syariah untuk nasabah perorangan yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabahnya (Kurban, pendidikan, liburan, ataupun belanja) dengan terencana memakai mekanisme autodebet setoran rutin bulanan.

Tabungan Impian BRI Syariah IB menggunakan prinsip bagi hasil atau akad Mudharabah Muthlaqah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo.

5. Deposito BRI Syariah IB

Deposito BRISyariah IB adalah produk investasi nasabah pada bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah dengan bank. Deposito BRISyariah IB menggunakan sistem bagi hasil atau akad Mudharabah Muthlaqah, jangka waktu deposito untuk deposito reguler adalah :

- 1 bulan nisbah bagi hasil = 41%
- 3 bulan nisbah bagi hasil = 42%
- 6 bulan nisbah bagi hasil = 43%
- 12 bulan nisbah bagi hasil = 44%

Deposito ini bisa berlaku bagi perorangan maupun perusahaan/ badan hukum baik dengan Rupiah maupun dengan valuta asing dengan setoran awal minimal Rp 2.500.000,-. (Rupiah) dan minimal 100 USD (Valas) Deposito ini mengharuskan Nasabah memiliki rekening BRI Syariah karena bagi hasil akan langsung di Auto Debet ke rekening induk, terdapat fasilitas pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil. Potongan zakat tergantung keinginan nasabah bisa 10% atau lebih, selain itu akan dikenai pajak 20% dari bagi hasil.

Selain deposito reguler terdapat produk deposito Pesat dengan setoran awal minimal Rp 50.000.000,- dan bagi hasil lebih tinggi dari Deposito Reguler yaitu sebesar 52%.

6. Giro BRI Syariah

Giro BRI Syariah IB merupakan simpanan untuk kemudahan berbasis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip

titipan atau dengan menggunakan akad Wadiah Yad Dhamanah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan Cek/Bilyet giro dengan pemberian bonus sesuai dengan ketentuan bank. Setoran awal untuk perorangan Rp 2.500.000,- dan untuk perusahaan / Badan hukum Rp 5.000.000,- dan setoran minimal selanjutnya Rp 50.000,-. Fasilitas yang diberikan mendapat laporan dana & mutasi yang dikirimkan via email, untuk laporan dana via rekening koran dikenakan biaya Rp 2.000 per lembar, tersedia layanan CMS (Cash Manajement System), dapat bertransaksi di seluruh jaringan BRIS, pemotongan zakat yang secara otomatis dari bonus yang diterima besar potongan zakat tergantung dari nasabah.

b. Jasa Layanan

Produk layanan BRI Syariah KCP Ungaran adalah sebagai berikut :

1. Mobile BRIS

Adalah fasilitas layanan berbasis ponsel yang dapat memudahkan Anda untuk melakukan transaksi financial maupun Non financial misal pembayaran seluruh tagihan rutin bulanan, transfer, isi ulang pulsa, sampai pembayaran Zakat, Infaq, Sshadaqah (ZIS).

Keunggulan dari layanan ini transaksi perbankan dapat dilakukan kapanpun dan dimanapun, tidak tergantung dengan jam operasional Bank dan dapat diakses selama 24 jam. Biaya GPRS (3G/GPRS/WIFI) /SMS tergantung masing-masing provider. Saat ini layanan dapat digunakan oleh pengguna operator : Telkomsel, Indosat, XL, dan 3 (Three).

2. Internet Banking BRI Syariah

Adalah fasilitas layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet yang dapat diakses selama 24 jam, kapanpun dan dimanapun nasabah berada menggunakan Personal Computer,

Laptop, Netbook, atau PDA. Internet Banking BRIS akan memberikan kemudahan, kepraktisan, keamanan serta kenyamanan bagi nasabah dalam melakukan transaksi secara online.

Keuntungan menggunakan layanan internet banking BRIS adalah :

- 1) Hemat waktu, karena nasabah tidak perlu meninggalkan meja kerja untuk melakukan aktivitas perbankan, cukup menggunakan PC, Laptop atau Smartphone yang telah terkoneksi dengan jaringan internet.
- 2) Aman, dilengkapi sistem keamanan berlapis dengan dukungan keamanan jaringan SSL (Secure Socket Layer) bersertifikat Verisign 128 bit serta e-Token BRIS.
- 3) Transaksi Real Time Online, karena dapat dilakukan kapanpun dan dimanapun melalui jaringan internet
- 4) Hemat biaya transaksi, hampir seluruh fitur yang ada, dapat digunakan secara gratis.
- 5) Satu akses untuk satu produk, dengan login hanya menggunakan 1 user ID nasabah dapat sekaligus mengakses seluruh produk yang dimiliki nasabah BRISyariah.

3. SMS Banking

Adalah layanan perbankan 24x7 jam yang dapat diakses nasabah melalui telepon seluler/handphone dengan menggunakan media Plain Short Message Service (Plain SMS) dari operator telekomunikasi ke Short Dialing Service (SDC) BRI Syariah 3388.

4. ATM dan Kartu ATM

ATM merupakan alat elektronik yang diberikan oleh bank kepada pemilik rekening yang dapat digunakan untuk bertransaksi secara elektronik seperti mengecek saldo, mentransfer uang atau melakukan penarikan tunai dari mesin ATM tanpa perlu dilayani oleh seorang teller.

Sedangkan kartu ATM BRIS merupakan fasilitas alat bantu yang dikeluarkan oleh BRI Syariah berbentuk kartu yang secara elektronik dapat digunakan di mesin ATM, dan juga dapat berfungsi sebagai kartu pembayaran (kartu debit).

5. E-Payroll

e-payroll merupakan fitur layanan dari CSM BRI Syariah yang dapat digunakan untuk pembayaran gaji secara kolektif.

c. Produk Pembiayaan

Diantara produk pembiayaan BRI Syariah KCP Ungaran adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan KUR Mikro 25 iB

Merupakan produk pembiayaan BRI Syariah yang saat ini menjadi unggulan karena dianggap punya harga yang murah dimana merupakan program dari pemerintah yang tujuannya untuk membantu UMKM agar mempunyai daya saing dan diharapkan bisa berkembang sehingga dapat meningkatkan sektor perekonomian di Indonesia. Nominal pembiayaan berkisar 5-25 juta, dengan tenggang waktu antara 6-60 bulan. Pembiayaan ini menggunakan akad Murabahah bil Wakalah dimana bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah namun bank akan tetap melakukan pengawasan terhadap barang-barang yang akan dibeli oleh nasabah agar tidak keluar dari koridor transaksi jual beli yang ada dalam syariat islam. Penentuan margin tergantung Nota Dinas dari ketentuan Bank Syariah biasanya margin yang diberikan 7% pertahun atau setara 0,36% perbulan.

2. Pembiayaan KUR Kecil iB

Merupakan produk pembiayaan BRI Syariah yang dimana merupakan program pemerintah yang tujuannya untuk membantu UMKM agar mempunyai daya saing dan diharapkan bisa

berkembang sehingga dapat meningkatkan sektor perekonomian di Indonesia. Nominal pembiayaan berkisar 25-200 juta, dengan tenggang waktu antara 6-60 bulan. Pembiayaan ini menggunakan akad Murabahah bil Wakalah dimana bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah namun bank akan tetap melakukan pengawasan terhadap barang-barang yang akan dibeli oleh nasabah agar tidak keluar dari koridor transaksi jual beli yang ada dalam syariat islam. Penentuan margin tergantung Nota Dinas dari ketentuan Bank Syariah biasanya margin yang diberikan pertahun atau setara perbulan.

3. Pembiayaan Mikro Faedah 75 iB

Merupakan produk pembiayaan BRI Syariah untuk usaha kecil nominal pembiayaan 5–75 juta, dengan tenggang waktu antara 6-60 bulan. Pembiayaan ini menggunakan akad Murabahah bil Wakalah dimana bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah namun bank akan tetap melakukan pengawasan terhadap barang-barang yang akan dibeli oleh nasabah agar tidak keluar dari koridor transaksi jual beli yang ada dalam syariat islam. Penentuan margin tergantung Dinas dari ketentuan Bank BRI Syariah biasanya margin yang diberikan.

4. Pembiayaan Mikro 200 iB

Merupakan produk pembiayaan BRISyariah untuk usaha kecil nominal pembiayaan berkisar 76-200 juta, dengan tenggang waktu 6-60 bulan. Pembiayaan ini menggunakan akad murabahah bil wakalah dimana bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah namun bank akan tetap melakukan pengawasan terhadap barang yang akan dibeli nasabah agar tidak keluar dari koridor transaksi jual beli yang ada dalam syariat islam. Penentuan margin tergantung Nota dinas dari ketentuan bank BRI Syariah.

5. KPR BRISyariah iB

Merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian, kavling, pembangunan, renovasi, pasang atap baja ringan, pengecatan, kitchen set, desain interior & meubeler, instalasi listrik, pembuatan pagar, kanopi & tralis, dengan menggunakan prinsip jual beli Murabahah. Juga memfasilitasi pembelian apartemen, ruko, rukan, tanah, dengan prinsip IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik) dengan catatan sertifikat jaminan atas nama nasabah sendiri.

BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Tentang KPR

Adapun Syarat dan Ketentuan Pembiayaan KPR menurut Modul Bank BRISyariah yaitu :

a. Persyaratan Umum:

1. WNI.
2. Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2.
3. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis, dan bidan).
4. Usia minimal saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis.
5. Hasil treck record di BI Checking dan DHBI lancar
6. Tersedia Aplikasi Permohonan Pembiayaan (APP) dan calon nasabah yang telah ditandatangani oleh (calon) nasabah.
7. Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
8. Membuka rekening tabungan di Bank BRISyariah.
9. Untuk total pembiayaan yang lebih besar sama dengan 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP pribadi.

b. Dokumen persyaratan nasabah

1. Copy KTP pemohon dan pasangan (jika sudah menikah)
2. Copy KK
3. Copy surat nikah (bila sudah menikah)
4. Copy NPWP pribadi (untuk pembiayaan >50 juta)
5. Surat keterangan pekerjaan asli/ SK pengangkatan

6. Surat keterangan penghasilan/slip gaji
7. Copy rekeningtabungan/giro calon nasabah
8. Copy Surat Pemesahan Rumah (SPR) (untuk rumah baru dari developer kerjasama)
9. Copy Sertifikat (untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/alih pembiayaan).
10. Copy IMB (untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/alih pembiayaan).
11. Copy PBB (untuk rumah bekas/renovasi/pembangunan/alih pembiayaan).
12. Copy surat izin praktek dokter (bidang kesehatan)
13. Copy surat tanda registrasi(bidang kesehatan)

Jaminan pembiayaan KPR:

1. Jaminan utama yang dapat diterima oleh bank adalah bangunan yang dibeli/dibangun/direnovasi/ditake over.
2. Sertifikat yang dapat diterima adalah atas nama nasabah dan atau pasangan kawinnya.
3. Jaminan atas nama pihak ke-3 yang dapat diterima adalah atas nama keluarga inti (orang tua atau anak) dan pihak ke-3 tersebut memberikan persetujuan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).
4. Persyaratan umum jaminan:
 - a. Dokumen agunan nasabah absah dan lengkap
 - b. Dapat diikat sempurna dengan hukum yang berlaku
 - c. Mudah diperjual belikan
 - d. Dapat diaasuransikan
 - e. Tidak menjadi agunan pada bank lain
 - f. Tidak dalam sengketa
 - g. Agunan dapat bukan objek yang dibiayai
5. Jaminan dapat berlaku cross collateral (jaminan silang), sepanjang memenuhi ketentuan collateral coverage (perlindungan agunan).

6. Nilai appraisal (nilai jaminan) bank adalah nilai pasar wajar
7. Tanah yang dapat diterima sebagai jaminan adalah tanah dengan Sertifikat Hak Milik (HM) atau Hak Guna Bangunan (HGB)
8. Untuk tanah dengan SHGB berlaku syarat sertifikat yang dijaminan belum jatuh tempo minimal 1 tahun sebelum jatuh tempo pembiayaan
9. Nilai hak tanggungan adalah 125% dari paflon atau maksimum sebesar market value jaminan.

B. Mekanisme Pembiayaan KPR di BRIS Ungaran

Setelah melakukan penelitian lapangan dan wawancara langsung dengan pegawai Bank BRISyariah KCP Ungaran, bahwa mekanisme pembiayaan KPR yaitu sebagai berikut :

1. Nasabah dan Pegawai AO (*Account Officer*) Bank BRISyariah KCP Ungaran bertemu dan melakukan kesepakatan untuk pengajuan pembiayaan rumah. Dan pegawai bank melakukan tanya jawab seputar pendapatan nasabah.
2. Kemudian, nasabah memberikan data-data yang diperlukan untuk pengajuan permohonan pembiayaan kepada pegawai AO dan mengisi form pengajuan pembiayaan. Setelah itu, pihak bank menganalisa apakah nasabah layak diberikan pembiayaan atau tidak.
3. Jika memenuhi, kemudian pihak bank melakukan BI Checking untuk mengetahui daftar riwayat kredit nasabah yang berpacu pada data Bank Indonesia.
4. Kemudian penilaian jaminan yang diberikan nasabah tersebut layak atau tidak untuk diajukan sebagai jaminan pembiayaan. Biasanya nominal pembiayaan yaitu 80% dari aset yang dijadikan pembiayaan.
5. Setelah itu pegawai bank menginput data nasabah pada sistem BRIS.
6. Kemudian, pembiayaan yang diajukan oleh nasabah diajukan ke komite pembiayaan, disetujui atau tidaknya.
7. Jika disetujui maka terbitlah Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3).

8. Dilakukannya akad antara nasabah dan bank.
9. Proses pencairan dana.
10. Proses pembayaran kepada pihak penjual.

C. Implementasi Akad IMBT pada Pembiayaan KPR di BRIS Ungaran

Dapat kita ketahui bahwa akad IMBT di perbankan syariah merupakan akad sewa menyewa antara bank dan nasabah yang berakhir dengan perpindahan hak milik objek sewa menjadi milik nasabah di akhir masa sewa. Adapun dalam produk KPR iB yang menggunakan akad IMBT yang dilaksanakan oleh Bank BRISyariah KCP Ungaran adalah *take over* (pengalihan pembiayaan) dan *refianancing aset* (pembiayaan ulang). Sedangkan pembelian aset di Bank BRISyariah KCP Ungaran biasanya menggunakan akad murabahah bil wakalah. Untuk pengimpementasian dari akad IMBT di produk KPR iB di Bank BRISyariah KCP Ungaran, bank syariah dan nasabah melakukan kesepakatan untuk pengalihan hutang maupun pembiayaan ulang KPR dengan akad IMBT. Kemudian bank memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli objek pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, namun dokumen objek pembiayaan diserahkan ke bank syariah. Oleh karena itu Bank BRISyariah membuat lampiran konsep perjanjian untuk jual beli/hibah objek pembiayaan ijarah di akhir masa periode ijarah. Nasabah melakukan pembayaran sewa setiap bulannya. Jika sudah waktu sewa berakhir, nasabah memiliki hak opsi untuk membeli objek sewa dan melakukan pembayaran sisanya (jika ada). Dan bank syariah menyerahkan dokumen bukti kepemilikan objek IMBT kepada nasabah setelah dilakukan akad jual beli.

Untuk pembayaran sewa nasabah kepada bank sesuai dengan kesepakatan diawal anatara nasabah dan bank syariah. Perhitungan ujah yang digunakan bank syariah adalah perhitungan ujah pembiayaan menggunakan sistem efektif menurun yaitu dengan komposisi pokok tetap tetapi komposisi ujah cenderung menurun.

Pada kenyataannya, akad IMBT di bank syariah masih jarang sekali digunakan melainkan masih didominasi oleh akad murabahah. Pada dasarnya akad murabahah dan akad IMBT terlihat sama yaitu jual beli, perbedaannya terletak pada objek akad murabahah hanya jual beli barang sedangkan IMBT merupakan jual beli barang beserta jasa. Menurut Jurnal Implementasi Ijarah dan IMBT pada Bank BRISyariah Cabang Yogyakarta (2016), akad IMBT ini sebenarnya lebih menguntungkan dari pihak nasabah maupun bank. Dimana bank bisa mendiversifikasi produk sehingga dapat mempercepat penyaluran dana dan meningkatkan pola investasi yang baik. Sedangkan bagi nasabah akad ini bisa menjadi tambahan modal sehingga dapat meningkatkan investasi nasabah.

D. Analisis Hasil Penelitian

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, implementasi akad IMBT pada produk KPR iB di KCP Ungaran sudah sesuai syariah. Tetapi belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa DSN MUI tentang IMBT yaitu Fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT yang mengacu pada Fatwa DSN MUI No.9/DSN-MUI/IV/2000 yaitu tentang ijarah. Semua syarat dan ketentuan yang berlaku dalam Fatwa DSN MUI No.9/DSN-MUI/IV/2000 tentang ijarah berlaku juga untuk IMBT. Dalam hal ini Bank BRISyariah KCP Ungaran memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli objek barang sendiri, sehingga bank tidak memenuhi kewajiban menyediakan objek barang yang disewakan. Disini bank bukan berarti melakukan kesalahan dalam pengimplementasian akad IMBT, melainkan pihak bank tidak menyediakan objek barang transaksi IMBT karena jika bank menyediakan objek barang IMBT berupa rumah maka bank akan diharuskan membayar beban pajak dan hal tersebut bisa menyebabkan kerugian bagi bank. Disisi lain, ini mempermudah nasabah memilih objek sewa sendiri yang sesuai dengan keinginan nasabah sehingga dapat memunculkan kepuasan tersendiri bagi nasabah.

Di Bank BRISyariah KCP Ungaran penggunaan pembiayaan KPR dengan akad IMBT yang lebih sering digunakan adalah *refinancing aset* atau pembiayaan ulang KPR. Jika nasabah melakukan *refinancing aset* nasabah wajib menggunakan akad IMBT. Karena jaminan dari pembiayaan KPR tersebut adalah sertifikat dari rumah yang ingin dilakukan untuk pembiayaan ulang KPR. Dan jaminan tersebut harus atas nama nasabah sendiri atau pasangan dari nasabah tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian Tugas Akhir yang berjudul “Penerapan Akad IMBT pada Produk KPR iB di Bank BRISyariah KCP Ungaran” melalui observasi serta wawancara yang dilakukan peneliti, disimpulkan bahwa akad IMBT merupakan penerapan akad sewa yang di akhiri dengan kepemilikan harta atau benda yang disewa. Pembiayaan KPR di Bank BRISyariah biasa digunakan untuk pembelian properti, pembangunan dan renovasi rumah, take over/pengalihan pembiayaan KPR dan refinancing/pembiayaan kembali. Adapun kesimpulan secara rinci adalah sebagai berikut:

1. Mekanisme KPR di Bank BRISyariah yaitu *pertama*, nasabah dan pegawai bank bertemu dan melakukan kesepakatan untuk melakukan pembiayaan KPR. Dan pegawai bank melakukan tanya jawab seputar pendapatan nasabbah. *Kedua*, nasabah memberikan data-data yang diperlukan untuk pengajuan pembiayaan KPR kepada pegawai bank (AO) dan mengisi form pengajuan pembiayaan. Pegawai bank menganalisa kelayakan nasabah. *Ketiga*, pegawai bank melakukan BI Checking. *Keempat*, penilaian terhadapap jaminan. Biasanya nominal permbiayaan yang bisa diberikan 80% dari nilai aset jaminan. *Kelima*, pegawai bank menginput data nasabah ke sistem BRIS. *Keenam*, pengajuan pembiaayaan diajukan ke komite pembiayaan. *Ketujuh*, jika disetujui maka terbitlah SP3 (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan). *Kedelapan*, dilakukannya akad antara nasabah dan bank. *Kesembilan*,

proses pencairan dana. *Kesepuluh*, pembayaran kepada pihak penjual.

2. Implementasi akad IMBT pada pembiayaan KPR iB di BRISyariah KCP Ungaran yaitu, bank syariah dan nasabah melakukan kesepakatan untuk pengalihan hutang maupun pembiayaan ulang KPR dengan akad IMBT. Kemudian bank memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli objek pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, namun dokumen objek pembiayaan diserahkan ke bank syariah. Oleh karena itu Bank BRISyariah membuat lampiran konsep perjanjian untuk jual beli/hibah objek pembiayaan ijarah di akhir masa periode ijarah. Nasabah melakukan pembayaran sewa setiap bulannya. Jika sudah waktu sewa berakhir, nasabah memiliki hak opsi untuk membeli objek sewa dan melakukan pembayaran sisanya (jika ada). Dan bank syariah menyerahkan dokumen bukti kepemilikan objek IMBT kepada nasabah setelah dilakukan akad jual beli.

B. Saran

Saran yang dapat dimunculkan berdasarkan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pihak bank seharusnya lebih sering mengajak sharing setiap pegawainya, sehingga paham dan mengerti betul tentang produk-produk dan akad yang digunakan.
2. Pihak bank harus lebih sering menawarkan produk KPR dengan Akad IMBT kepada nasabah sehingga produk KPR dengan IMBT juga dikenal layaknya KPR dengan Murabahah.

C. Penutup

Alhamdulillahirabbil ‘aalamiin, dengan rahmat Allah SWT. Penulis akhirnya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penulis menyadari

masih banyak kekurangan dan kelemahan yang dikarenakan keterbatasan kemampuan yang dimiliki. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun penulis sangat diharapkan untuk kesempatan Tugas Akhir ini.

Yang terakhir penulis memohon maaf atas semua kesalahan dan menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang membantu dan memberikan dorongan semangat penyusunan Tugas Akhir ini. Semoga Allah meridhoi dan laporan ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, Binti Nur. 2015. *Managemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia.
- Brosur-Brosur dari BRISyariah KCP Ungaran
- Fatwa DSN-MUI No.17/DSN-MUI/II/2018 tentang Layanan Pembiayaan berbasis Teknologi Informasi berdasarkan Prinsip-prinsip Syariah
- Hasil wawancara dengan pegawai Account Officer (AO) BRISyariah KCP Ungaran.
- <https://sholawatdotcom.wordpress.com/telaah-hadist-tentang-akad-perjanjian-dalam-hukum-bisnis-islam/>
- https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia.
- Jaih, Mubarak dan Hasanudin. 2017. *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media.
- Karim, Adiwarman Azwar. 2003. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: International Institute of Islamic Thought (IIIT) Indonesia.
- Lexy J, Moleong. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Meisya Safira, dkk, Analisis Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam Produk KPR iB pada BRISyariah KCP Soreang Berdasarkan Fatwa DSN MUI No.9/DSN-MUI/IV/2000, *Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah*, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung. Volume 4, No.1, 2018.
- Mila Sartika, dkk, Implementasi Ijarah dan IMBT pada Bank BRISyariah Cabang Yogyakarta, *Jurnal Economica Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo*, Volume VII. Edisi I, 2016.
- Modul Bank Syariah.
- Nainggolan, Basari. 2016. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.

Rivai, Arifin Veithzal dan Arviyan. 2010. *Islamic Banking sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*. Jakarta: PT Bumi Aksara.

Sakti, Darsono Ali. Dkk. 2017. *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.

Susanto, Heri dan Khaerul Umam. 2013. *Manajemen Pemasaran Bank syariah*. Bandung: CV Pustaka Setia.

Winda Ika Pratiwi, dkk, Implementasi Akad Murabahah dan Akad IMBT pada Produk KPR BRISyariah KC Malang Kawi, *Jurnal Ekonomi Islam*, Volume 2 Nomer 2, 2017.

www.ansharusyariah.com/read/konsultasi/842/hukum-membeli-rumah-dengan-kpr-syariah/

LAMPIRAN-LAMPIRAN
BROSUR KPR BRIS UNGARAN

**Ingin Renovasi /
Membangun
RUMAH**

Kami Solusinya

Keuntungan yg didapatkan

- Gratis Biaya Survey
- Gratis biaya konsultasi
- Gratis Biaya Desain 3D dan RAB
- Menghemat biaya & waktu
- Ditangani Tenaga Kerja Profesional

Untuk Solusi Pembiayaan
Hubungi :



Dengan didasari
rasa tanggung jawab yang tinggi
dan sikap profesional,
kami siap menjawab tugas dan
kepercayaan
yang diberikan kepada kami
dengan sebaik-baiknya

Segera Hubungi Kami
024 8443855
081393459714 (WhatsApp)
<https://renovasiRumahsemarang.com>
cvbrssemarang@gmail.com
Jl. Kasipah No 25 A
Latingaleh Semarang

- Bangunan & Renovasi Rumah,
Ruko, Gedung
- Pasang Atap Baja Ringan
- Perbaikan Atap & Plafond
- Pengecatan
- Kitchen Set
- Desain Interior & Meubeler
- Instalasi Listrik
- Pembuatan Pagar, Kanopi & Trails

68

68

SURAT PRA RISET



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan telp. (024) 7608454 Semarang 50185
website : febi.walisongo.ac.id - Email : febi.walisongo@gmail.com

Nomor : B-1267/Un.10.5/D1/TL.00/04/2019
Lampiran : -
Hal : Surat Pengantar Izin Pra Riset

25 April 2019

Yth.
Pimpinan Bank BRI Syariah KCP Ungaran
Jl. Diponegoro Ungaran
Di Tempat.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, kami sampaikan bahwa dalam rangka penyusunan Tugas Akhir Untuk mencapai gelar Ahli Madya pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang, dengan ini kami mohon kesediaan Bapak/Ibu untuk memberikan izin Pra Riset kepada :

Nama : Siti Ayu Maghfiroh
NIM/Program/Smt : 1605015121 / D.3 / VI
Jurus : Perbankan Syariah
Alamat : Ds. Karangharjo Rt.02 Rw.01 Sulang Rembang
Tujuan Penelitian : Mencari data untuk penyusunan Tugas Akhir dalam Ilmu Ekonomi Islam Program D.3
Judul Tugas Akhir : Penerapan Akad IMBT pada Produk iB di BRISyariah KCP Ungaran
Waktu Research : 25 April 2019 sampai selesai
Lokasi : BRISyariah KCP Ungaran
Demikian atas perhatian dan terkabulnya permohonan ini kami ucapkan banyak terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

A.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik
dan Kelembagaan

ALI MURTADHO A.

Tembusan :
Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
(sebagai laporan)

SURAT BALASAN PRA RISET



Nomor : B. 240 -KC-SMG/05/2019
Lampiran : -
Perihal : **Balasan Izin Pra Riset**

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan Taufik dan HidayahNya kepada kita semua serta kemudahan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari. Amin.

Menindak lanjuti Surat No.1267/Un.10.5/D1/TL.00/04/2019 Perihal permohonan Mencari data untuk penyusunan tugas akhir dalam Ilmu Ekonomi Islam Program D.3 di PT. Bank BRISyariah Tbk, Kantor Cabang Pembantu Ungaran Diponegoro an. Siti Ayu Maghfiroh NIM: 16050515121, maka kami sampaikan untuk perihal pinjam data kami tidak bisa memberikan ijin karena data bersifat intern dan hanya menyetujui untuk melaksanakan pencarian data secara umum dan sesuai ketentuan pada perusahaan kami sebagai syarat penyusunan Skripsi dengan judul :

“Penerapan Akad IMBT pada produk^{KPR} IB di BRISyariah KCP Ungaran”

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semarang, 06 Mei 2019

PT. BANK BRISYARIAH
KANTOR CABANG SEMARANG



Bank BRISyariah

Afrida Kusumawati
Operational & Service Manager

Tindakan :

- PINCAPEM KCP Ungaran
- Arsip

Tawakal,Integritas,Antusias,Berorientasi Bisnis,Kepuasan Pelanggan,Penghar0gaan SDM
“Berpadu dalam Karya Produktif,Efisien dan Doa Menuju Bank Syariah Ritel Modern”

Bank BRI Syariah Kantor Cabang Semarang T+6224 8317000 sd 74; 8313300 kci-semarang@brisvariah.co.id
Jalan MT.Hryn 655A F+6224 8413473

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Siti Ayu Maghfiroh
NIM : 1605015121
Tempat & tgl. Lahir : Rembang, 9 Januari 1998
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat : Ds. Karangharjo RT 02 RW 01 Sulang-Rembang

Riwayat Pendidikan:

1. TK Lestari tamat tahun 2004.
2. SD N Karangharjo tamat tahun 2010.
3. SMP N 1 Sulang tamat tahun 2013.
4. MAN Rembang tamat tahun 2016.
5. UIN Walisongo Semarang tamat tahun 2019.

Pengalaman Magang:

1. BRISyariah KCP Ungaran pada tanggal 21 Januari-21 Februari 2019.